


Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Sandakervegen 18 , 3736 SKIEN

 SKIEN kommune

 gnr. 221, bnr. 1048, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 14.05.2026

Oppdragsnr.: 22307-1060

Referansenummer: SX7104

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen




SØRØ TAKSERING
Alt innen taksering



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

Sørø Taksering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Boligen fremstår i normalt god stand 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.

Tomannsbolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget står på støpt såle og fundament mot grunn. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, tekket med dobbeltrøm betongtakstein.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1998.

Boligen har terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1998. Boligen har ytterdør av tre, brann- og lydspesifisert, B30 / 38dB.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige profilerte lettører med 3-speil.

GULV:

Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, slette overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Trepanel på kjøkken, slette overflater i øvrige rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk. Det er oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr med mekanisk avtrekk på vegg, integrert oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

OPPVARMING:

Vedovn i stue. Varmepumpe på kjøkken/spisestue. Varmekabler på bad.

ROMHØYDE:

2. Etasje: 2,35m på bad, 2,38m på kjøkken, 2,39m i stue og ett soverom, 2,43m i øvrige rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Tilstand er derfor ikke vurdert. Ytterligere undersøkelser bør vurderes ved behov.

FELLESAREAL:

Det kan benyttes to felles boder i kjelleren samt felles grøntområde på tomta.

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

[Gå til side](#)

Det ble målt en rekkverkshøyde på 0,97m, noe som er lavere enn anbefalt høyde etter dagens sikkerhetskrav. Dette gir økt risiko for fall, særlig der nivåforskjellen er stor eller barn oppholder seg. Forholdet vurderes som et sikkerhetsavvik. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav.

Det bemerkes at yttertaket mangler tilstrekkelige snøfangere. Dette medfører økt risiko for snø- og isras fra takflater hvor personer, dyr eller eiendeler kan oppholde seg. Manglende snøfangere kan også medføre skade på takrenner, beslag og konstruksjoner ved ukontrollert snøras. Det anbefales å montere snøfangere i nødvendig omfang, tilpasset takets utforming, taktekking og aktuelle risikoområder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

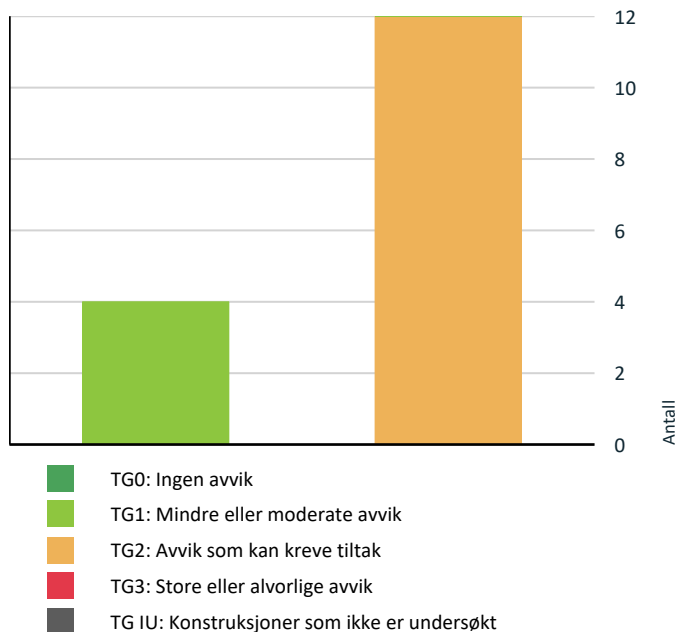
Tomannsbolig

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

Det bemerkes at boligen ble seksjonert til tomannsbolig i 1998, samtidig som det ble oppført tilbygg. Av fremlagte tegninger fremgår det at to av soverommene ble utvidet i forbindelse med tiltaket. Det er i ettertid etablert en skillevegg i ett av soverommene, slik at rommet er delt opp til to separate rom. Dette er ikke en søknadspliktig bruksendring/ombygging. 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.

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

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

Oppsummering av avvik

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

Tomanns bolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1962

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest/dispensasjon.

Anvendelse

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

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takets konstruksjon, taktekking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige hensyn har det ikke vært mulig å utføre nærmere besiktigelse fra tak eller stige. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra bakken. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå, og som først kan avdekkes ved nærmere inspeksjon. Dette innebærer en usikkerhet knyttet til vurderingen av bygningsdelen.

Ved visuell besiktigelse ble det ikke registrert synlige svai eller svanker i takkonstruksjonen. Det ble registrert mose og begroing på takstein.

TG 2 vurderes grunnet mose og begroing på takstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Mose og begroing har oppstått som følge av organisk vekst på takflaten over tid. Forholdet er basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå.

Risiko:

Mose og begroing kan holde på fukt og bidra til økt slitasje på takstein og overflater. Over tid kan dette gi økt risiko for frostskaader og redusert vannavrenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet medfører behov for vedlikehold av takflaten. Kjøper må være oppmerksom på at deler av taket ikke er nærmere kontrollert fra tak eller stige.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å rense takflaten for mose og begroing, og følge opp med jevnlig vedlikehold. Det anbefales også nærmere kontroll av taktekking, gjennomføringer og skorstein når sikker tilkomst kan etableres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Utvendige vegger er kledd med malt liggende dobbelfalset trekledning. Kledningen er visuelt undersøkt på utsatte områder og fremstår i hovedsak i tilfredsstillende stand. Det ble registrert mangelfull lufting i underkant av kledningen. Redusert lufting kan påvirke uttørking av kledningen og bakenforliggende konstruksjon.

TG 2 vurderes grunnet mangelfull lufting i underkant av kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Kledningen har mangelfull lufting i underkant, som begrenser luftgjennomstrømningen bak kledningen.

Risiko:

Begrenset lufting kan redusere uttørking og gi økt fuktbelastning på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre kortere levetid på kledningen og økt behov for vedlikehold eller lokale utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i underkant av kledningen

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Loftet ble visuelt undersøkt fra loftsluke. Det var ikke etablert gangbart gulv på loftet, og undersøkelsen var derfor begrenset til synlige forhold fra luken.

Det kan forekomme skjulte feil og mangler i deler av loftet som ikke var tilgjengelige for inspeksjon. Loftet fremstår som tilstrekkelig ventilert. Det ble ikke registrert tegn til skadedyr ved synlige og tilgjengelige deler. Det ble registrert tegn til kondensdannelse og fuktskjolder på deler av undertaket.

TG 2 vurderes grunnet tegn til kondensdannelse og fuktskjolder på undertaket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Tegn til kondensdannelse og fuktskjolder indikerer fuktpåvirkning på undertaket. Begrenset tilkomst gjør at årsak og omfang ikke kan fastslås fullt ut.

Risiko:

Ved vedvarende fuktpåvirkning kan det utvikles svertesopp, råte eller andre fuktrelaterte skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det foreligger aktiv fuktpåvirkning eller skjulte skader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av loft og takkonstruksjon når sikker og tilstrekkelig tilkomst kan etableres.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i forventet stand ut fra alder, men det ble registrert slitasje utover vanlig bruksslitasje. Forholdet indikerer manglende vedlikehold. Vinduer er bygningsdeler med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid. Eldre vinduer har normalt svakere isolerende egenskaper enn nyere vinduer. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, men dette kan ikke utelukkes da slike forhold kan kreve riktige lys- og temperaturforhold for å avdekkes.

Det bemerkes at boligen har et igjenkledd vindu på bad, som ikke lot seg inspisere. Manglende tilgjengelighet gir usikkerhet, og skjulte feil og mangler kan forekomme.

TG 2 vurderes grunnet slitasje utover vanlig bruksslitasje, indikasjon på manglende vedlikehold og manglende inspeksjonsmulighet av igjenkledd vindu på bad.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Slitasjen har oppstått som følge av alder, værpåkjening og manglende vedlikehold over tid. I tillegg er ett vindu på bad igjenkledd, slik at vinduets tilstand og tilstøtende konstruksjon ikke kunne kontrolleres.

Risiko:

Videre manglende vedlikehold kan føre til økt nedbrytning, redusert tetthet og kortere gjenværende brukstid. Manglende inspeksjonsmulighet kan innebære at skjulte feil eller fuktrelaterte forhold ikke avdekkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold, lokale utbedringer eller utskifting av enkelte vinduer. Kjøper må være oppmerksom på usikkerhet knyttet til igjenkledd vindu på bad.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utføre vedlikehold og utbedre slitte overflater på vinduene. Det anbefales nærmere kontroll av igjenkledd vindu på bad dersom tilkomst kan etableres.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Dørene fremstår i hovedsak i god stand, alder tatt i betraktning. Det ble registrert noe slitasje på terrassedør.

TG 2 vurderes grunnet slitasje på terrassedør.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Slitasjen på terrassedøren har oppstått som følge av alder, bruk og værpåkjening over tid.

Risiko:

Videre slitasje kan gi redusert tetthet, funksjon og kortere gjenværende brukstid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskiftning av terrassedøren.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utføre vedlikehold av terrassedøren ved behov.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt veranda på 20 m² med utgang fra stue/kjøkken. Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av tre.

Verandaen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstill: 2024

Kilde: Eier

INNSENDIG

! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er fra 2006 i følge tidligere salgsoppgave. Gjeldende byggt teknisk forskrift på oppføringstidspunktet (TEK97) er lagt til grunn som referanse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon av utførelse.

Årstill: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater og innredning fremstår i hovedsak i normalt god stand. Det ble ikke registrert hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det er plassert vindu med trekarm i våtsone, samt at veggmontert toalett mangler tilstrekkelig lekkasjesikring.

TG 2 vurderes grunnet vindu av tre i våtsone og manglende lekkasjesikring ved veggmontert toalett.

Årstill: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Vindu med trekarm er plassert i våtsone, hvor materialet utsettes for direkte fuktbelastning. Veggmontert toalett mangler tilstrekkelig lekkasjesikring som kan synliggjøre eller lede bort eventuell lekkasje.

Risiko:

Fuktbelastning på treverk i våtsone kan over tid føre til svelling, nedbrytning og fuktskader. Manglende lekkasjesikring kan medføre at lekkasjer fra innebygd installasjon ikke oppdages tidlig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene kan medføre behov for vedlikehold, lokal utbedring eller tiltak for å redusere risiko for fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å beskytte og vedlikeholde vindu i våtsone, samt begrense direkte vannbelastning. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring ved veggmontert toalett.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 22mm fall over en lengde på 2m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstill: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran er fra 2006, ifølge tidligere salgsoppgave. Sluk og klemring er utført i plast. Ved kontroll av sluk ble det ikke observert synlig slukmansjett under klemringen. Sluket har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og vedlikehold grunnet plassering av dusjkabinett.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres nærmere uten destruktive inngrep, som demontering av fliser. Membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid, normalt ca. 20 år.

Det er også usikkerhet knyttet til tettedetaljer ved rørgjennomføringer for vann og avløp til servant.

TG 2 vurderes grunnet alder på membran, ingen synlig slukmansjett under klemring, begrenset tilgjengelighet til sluk og usikkerhet rundt tettedetaljer ved rørgjennomføringer under servant.

Årstill: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak:

Membranen har oppnådd en alder hvor gjenværende brukstid er begrenset. Manglende synlig slukmansjett, begrenset tilgjengelighet til sluk og usikre tettetdetaljer ved rørgjennomføringer gjør at utførelsen ikke kan verifiseres fullt ut visuelt.

Risiko:

Svekkelser eller mangelfull tetting i membran, sluk eller rørgjennomføringer kan gi risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Begrenset tilgang til sluk kan gjøre det vanskeligere å oppdage eller forebygge feil på et tidlig tidspunkt.

Konsekvens/tiltak

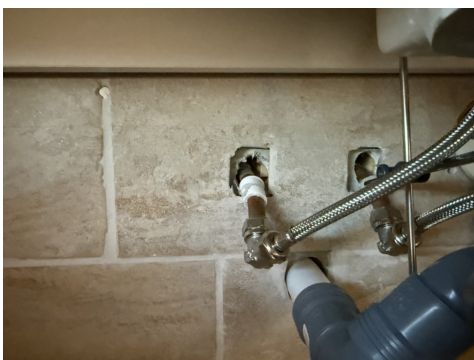
• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet gir usikkerhet knyttet til våtrommets tettesjikt og skjulte konstruksjoner. Kjøper må påregne behov for oppfølging, og eventuelle utbedringer dersom det avdekkes svikt eller lekkasje.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å sikre bedre tilgjengelighet til sluk for inspeksjon og vedlikehold. Sluk og rørgjennomføringer bør kontrolleres jevnlig, og ved tegn til lekkasje eller fukt bør konstruksjonen undersøkes nærmere av fagperson.



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det ble registrert bruksslitasje, samt svelling etter fuktpåvirkning på deler av innredningen og benkeplaten. Det ble også registrert noe høyt vanntrykk fra vannkran.

TG 2 vurderes grunnet svelling etter fuktpåvirkning på innredning og benkeplate, samt noe høyt vanntrykk fra vannkran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Svelling på innredning og benkeplate har oppstått som følge av fuktpåvirkning. Høyt vanntrykk fra vannkran indikerer at vanninstallasjonen har høyere trykkbelastning enn ønskelig ved bruk.

Risiko:

Videre fuktpåvirkning kan føre til økt svelling og nedbrytning av materialer. Høyt vanntrykk kan gi økt belastning på armatur, koblinger og rørinstallasjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold, lokal utbedring eller utskifting av berørte deler av innredningen. Kjøper må også påregne oppfølging av vanntrykket.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte fuktpåvirkede deler av innredning og benkeplate ved behov. Det anbefales å kontrollere vanntrykket og justere dette dersom trykket er for høyt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannrør er utført i kobber og er vurdert på synlige og tilgjengelige deler. Det ble ikke registrert lukt av betydning eller synlige tegn til lekkasjer. Det bemerkes at vannrør er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid. Det ble registrert noe korrosjon på synlig vannrør under kjøkkeninnredning.

Stoppekran er funksjonstestet og fungerer etter hensikt.

TG 2 vurderes grunnet alder på vannrør og registrert korrosjon på synlig vannrør under kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Vannrørene har oppnådd en alder hvor slitasje og svekkelser kan forekomme. Korrosjon på synlig vannrør under kjøkkeninnredning indikerer lokal materialpåvirkning over tid.

Risiko:

Videre korrosjon kan føre til svekkelse av rørmaterialet og økt risiko for lekkasje. Eldre vannrør kan også ha kortere gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold, lokal utbedring eller utskifting av berørte rørdeler. Kjøper må påregne oppfølging av vannrørens tilstand over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å kontrollere korrodert vannrør under kjøkkeninnredning nærmere og utbedre eller skifte berørt rørdel ved behov. Eldre vannrør bør holdes under jevnlig oppsyn.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør består av soilrør/støpejern og er vurdert på synlige og tilgjengelige deler. Det ble ikke registrert lukt av betydning eller synlige tegn til lekkasjer eller svekkelser fra avløpsrør. Det bemerkes at avløpsrør er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid. Forventet tid for utskifting av avløpsrør er normalt ca. 50 år.

TG 2 vurderes grunnet eldre avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Avløpsrørene består av eldre soilrør/støpejern og har oppnådd en alder hvor slitasje og svekkelser kan forekomme.

Risiko:

Eldre avløpsrør kan over tid få innvendig korrosjon, redusert kapasitet eller lekkasjer uten at dette nødvendigvis er synlig utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold, nærmere kontroll eller utskifting av avløpsrør.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge opp avløpsrørens tilstand jevnlig. Ved tegn til redusert avrenning, lukt eller lekkasje bør avløpsrørene kontrolleres nærmere av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og naturlig avtrekk på bad. Det er registrert luftspalte under dørbord til bad for tilluft. Tilluft til øvrige deler av boligen skjer via ventiler i vinduer og vegger.

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

TG 2 vurderes grunnet naturlig avtrekk på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Badet har naturlig avtrekk og ikke mekanisk avtrekk, noe som gir begrenset luftutskifting i et fuktutsatt rom.

Risiko:

Begrenset luftutskifting kan føre til økt fuktbelastning, kondens og risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert ventilasjonseffekt på bad og behov for tiltak for å bedre fukthåndteringen i rommet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på bad for å bedre luftutskiftingen og redusere fuktbelastningen.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2020. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TC 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller.

Berederen fremstår i hovedsak i god stand, og det ble ikke registrert synlige skader med behov for tiltak. Det bemerkes at berederen ikke har tilstrekkelig lekkasjesikring. Varmtvannsbereder er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid.

Det bemerkes også at varmtvannsberederen ikke er fast tilkoblet det elektriske anlegget, noe som var krav på monteringsstidspunktet.

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring og manglende fast tilkobling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Varmtvannsberederen er plassert uten tilstrekkelig lekkasjesikring og er ikke fast tilkoblet det elektriske anlegget. Dette innebærer avvik ved både lekkasjesikring og elektrisk tilkobling.

Risiko:

Ved lekkasje kan vann renne ukontrollert ut i rommet og gi fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner. Manglende fast tilkobling kan gi økt belastning på elektrisk tilkoblingspunkt over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for tiltak knyttet til både lekkasjesikring og elektrisk tilkobling av berederen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring ved varmtvannsberederen. Elektrisk tilkobling bør kontrolleres og utbedres av registrert elektrovirksomhet.

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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles trappeoppgang med 7 kurser iht oversikt.

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

Det bemerkes at beskyttelse til veggboks under servant på bad er delt i to og delvis åpen.

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.
1998 Mye av det elektriske er byttet, men det er usikkert om alt er nytt. Derfor er seksjoneringsåret brukt som grunnlag.

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

Ja 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?

Ja

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Bygge om fra 1-fas, til 3-fas iht. tilbud 31.07.2024.

- Retting av avvik ifm. salg av delen av 2-mannsbolig.

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Tilstandsrapport

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.

Generell kommentar

Årsak: Beskyttelsen til veggboks under servant er skadet og delt i to, slik at veggboksen fremstår delvis åpen.

Risiko: Skadet eller mangelfull beskyttelse kan gi økt risiko for påvirkning fra fukt, støv eller berøring av elektriske komponenter.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av den aktuelle veggboksen for å sikre tilfredsstillende beskyttelse.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at beskyttelsen til veggboksen under servant skiftes eller utbedres av registrert elektrovirksomhet.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	94	18		112	20
SUM	94	18			20
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, entré, tre soverom, bad, kjøkken, stue	Tre boder i kjeller	

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappehull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det bemerkes at boligen ble seksjonert til tomannsbolig i 1998, samtidig som det ble oppført tilbygg. Av fremlagte tegninger fremgår det at to av soverommene ble utvidet i forbindelse med tiltaket. Det er i ettertid etablert en skillevegg i ett av soverommene, slik at rommet er delt opp til to separate rom. Dette er ikke en søknadspliktig bruksendring/ombygging. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om:

- 2020- Malt bygget utvendig, samt skiftet beslag og takrenner/nedløp.
- 2020- Montert ny varmepumpe.
- 2024- Overflatebehandlet to soverom og stue.
- 2024- Satt inn ny vedovn i stue.
- 2024- Montert elbil lader og skiftet til tilstrekkelig sikring.
- 2025- Pusset opp altan/takterrasse.
- 2026- Gravd og skiftet belegningsstein og underlag ved innkjørsel, samt støpt nytt inngangsparti.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	221	1048		2	651 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Propcloud (PropCloud er en digital eiendomsplattform.)	Eiet

Adresse

Sandakervegen 18

Hjemmelshaver

Bjørkhaug Brede

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Nenset i Skien kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse. Det er kort avstand til dagligvare, barnehage, skole og kollektivtilbud, samt forbindelse mot Skien sentrum og nærliggende servicefunksjoner. Området har ellers tilgang til ordinære kommunale tjenester og nærliggende grønt- og turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Asfaltert adkomst til bygget.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	27.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	04.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.05.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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