


# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Ivar Aasens gate 6 , 3717 SKIEN

 SKIEN kommune

 gnr. 300, bnr. 4615, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m<sup>2</sup> BRA-i: 86 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 22307-1048

Referansenummer: WQ1316

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



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

# Sørø Taksering AS

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

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

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

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

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



## Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen

post@sorotaksering.no

926 22 684



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstod på befaringdagen i normalt god stand. Det bemerkes at leiligheten har vært benyttet til utleie, noe som kan ha medført et høyere slitasjenivå enn ved ordinær bruk. Det ble ikke registrert eller avdekket forhold som tilsier behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold og påregnelige oppgraderinger. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1920

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget t står på støpt natursteinsgrunnmur mot grunn. Ytterveggene er oppført som reisverk og er kledd utvendig med stående dobbelfaset kledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, tekket med dobbeltrøm betongtakstein.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1983. Leiligheten har vindu av PVC med 2-lags energiglass, produsert 2014. Leiligheten har nyere trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2010 og 2023. Leiligheten har ytterdør av tre med 2-lags energiglass, ukjent produksjonsår.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil. Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil. Innvendige slette lettdører.

### GULV:

Flis på bad, laminat i øvrige rom.

### VEGGER:

Flis på bad, tapet og panelplater i øvrige rom.

### TAK/HIMLING:

Trepanel på bad, tak-ess og takplater i øvrige rom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og trepanel med downlights i tak/himling. Innredning med slette fronter, servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil på vegg over servant. Gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg til oppvaskmaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, med kjøkkenplater på vegg over benk. Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte på vegg, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

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

Avløpssystemet er utført med ukjent materiale, da det ikke var synlige avløpsrør tilgjengelig for inspeksjon i leiligheten på befaringdagen. Materialtype, alder og teknisk tilstand er derfor ikke avklart, noe som medfører usikkerhet knyttet til levetid, funksjon og eventuelle skjulte svekkelser. Dette innebærer en risiko for at feil, slitasje eller lekkasjer kan foreligge uten at dette lar seg avdekke ved vanlig visuell kontroll. Eventuelle undersøkelser eller dokumentasjon bør innhentes dersom det er behov for nærmere avklaring av anleggets tilstand.

### OPPVARMING:

Varmekabler på bad.  
Varmepumpe i stue.  
Panelovn på to soverom og stue.  
Vedovn i stue.

### ROMHØYDE:

2. etasje: 2,51m på kontor, 2,38m på kjøkken og ett soverom, 1,8-2,47m i stue, 2,34m i entré, 2,4m på ett soverom, 2,25m på bad.

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

[Gå til side](#)

Det ble avdekket skjevheter i etasjeskillet. Forholdet kan skyldes underdimensjonert bærekonstruksjon, setninger eller naturlige deformasjoner som har utviklet seg over tid. Slike avvik kan medføre redusert stabilitetsfølelse, skjevbelastninger og økt risiko for videre bevegelser i konstruksjonen dersom årsaken ikke avklares. Det anbefales nærmere undersøkelse av bæresystemet for å vurdere skadeårsak og behov for eventuelle forsterkningstiltak.

Det ble registrert manglende snøfangere på yttertaket. Dette medfører risiko for at snø og is kan rase ukontrollert ned fra takflaten, noe som kan utgjøre fare for personer, dyr og materiell i områdene nedenfor. Forholdet kan også medføre økt belastning på takrenner og tilstøtende bygningsdeler ved snøras. Det anbefales å montere snøfangere der det er behov for å sikre ferdselsarealer og utsatte soner rundt bygningen.

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

### Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

[Gå til side](#)

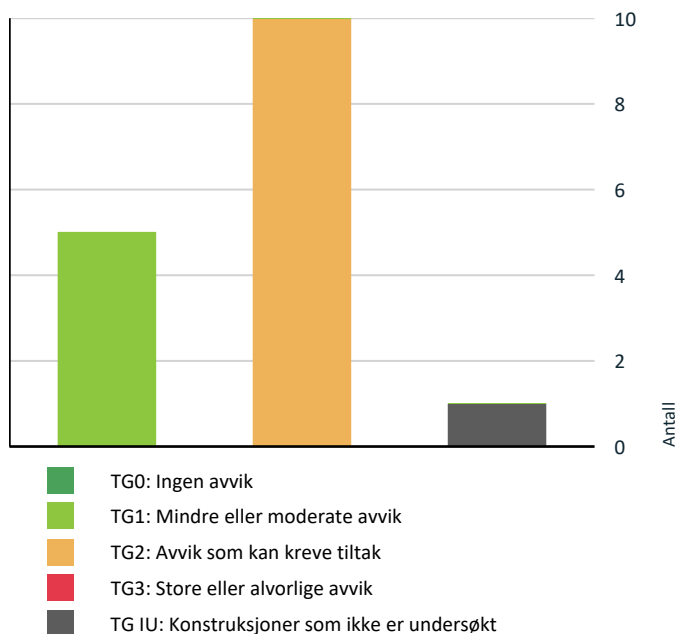
### Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved boligen/leiligheten er omsøkt og godkjent av kommunen. Det ble fremlagt igangsettingstillatelse for oppføring av utvendig trapp samt fjerning av innvendig trapp. Det er imidlertid ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket, slik det kreves for å dokumentere lovlig avslutning av søknadspliktige arbeider. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1920

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Anvendelse

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

### Standard

Boligen er over 100 år gammel, og det må derfor påregnes at bygningsmessige løsninger og konstruksjoner i flere deler av bygget avviker fra dagens standard og forskriftsnivå. Dette er naturlig sett i lys av byggets alder og opprinnelige byggeskikk. Nærmere beskrivelser fremgår under de enkelte konstruksjonene.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Takets konstruksjon, takteking og skorstein med særlig nær tilknytning til leiligheten, 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.

Det ble registrert mosebegrøing på takstein. Videre ble det observert at valgt nedløpsløsning ved inngangspartiet medfører store vannmengder, og at vann ved større nedbørmengder kan renne over takrennen.

TG 2 vurderes grunnet mosebegrøing på takstein og uheldig nedløpsløsning ved inngangsparti.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Mosebegrøingen har oppstått som følge av påvirkning fra naturlige omgivelser og fuktpåvirkning over tid. Overrenning ved inngangspartiet har sammenheng med valgt utforming av nedløpsløsningen og store vannmengder ved nedbør.

#### Risiko:

Mose kan holde på fukt og gi økt belastning på taksteinen, med risiko for frostsprengning i vinterhalvåret. Den valgte nedløpsløsningen kan ved større nedbørmengder føre til overrenning fra takrennen og økt vannbelastning på nærliggende bygningsdeler og terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid på taktekingen dersom utviklingen vedvarer. Overrenning ved inngangspartiet kan også gi behov for oppfølging og utbedring av vannavledningen.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å rense takflaten for mose og følge opp med jevnlig vedlikehold. Det anbefales også å utbedre nedløpsløsningen ved inngangspartiet slik at vann ledes bort uten overrenning ved større nedbørmengder.



### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger oppført med reisverk.

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 stående dobbelfalset trekledning. Kledningen er visuelt undersøkt på utsatte områder og fremstår generelt i normal stand.

Det er registrert mangelfull lufting i underkant av kledningen, samt utskjæringer fremstår i dårlig stand grunnet fukt og råteskader.

TG 2 vurderes grunnet mangelfull lufting i underkant av kledningen og registrerte fukt- og råteskader i utskjæringer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Mangelfull lufting i underkant av kledningen har gitt redusert uttørring av trekledningen. Dette har bidratt til fuktbelastning og utvikling av råteskader i utskjæringene.

#### Risiko:

Vedvarende fuktbelastning kan føre til videre nedbrytning av trekledningen og økt skadeomfang i utsatte områder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utskifting av skadde bygningsdeler og økt vedlikeholdsbehov for ytterveggene.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i underkant av kledningen og skifte ut skadde materialer i berørte områder.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

### Beskrivelse

Loftet er av eldre dato og ble inispisert fra luke plassert på innsiden av ett soverom. Det ble foretatt fuktmåling i undertak og tilhørende konstruksjon uten at det ble registrert nevneverdige fuktverdier på befaringdagen. Det ble samtidig avdekket manglende isolasjon, utilfredsstillende ventilering, fuktskjolder, noe underdimensjonert bæring samt at lufting fra avløp er ført fritt ut i loftsrommet, noe som medfører lukt.

TG 2 vurderes grunnet manglende isolasjon, utilfredsstillende ventilering, registrerte fuktskjolder, noe underdimensjonert bæring og feilført lufting fra avløp til loft.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Forholdene skyldes mangelfull utførelse av isolering, ventilering og avlufting i loftskonstruksjonen. Fuktskjoldene indikerer at loftet over tid har vært utsatt for fuktbelastning.

#### Risiko:

Utilfredsstillende ventilering og feilført avløpslufting kan gi økt fuktbelastning, lukt og risiko for videre skadeutvikling i loftskonstruksjonen. Noe underdimensjonert bæring kan medføre økte deformasjoner over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert funksjon i loftskonstruksjonen, økt vedlikeholdsbehov og behov for utbedringer. Lukt fra avløpslufting vil også kunne påvirke opplevd brukskvalitet.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilering og føre avløpsluftingen over tak i henhold til egnet løsning. Det anbefales videre å etterisolere der dette mangler og å få vurdert behov for forsterkning av bæringen.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i hovedsak i forventet stand ut fra alder, og det ble ikke registrert slitasje eller skader av vesentlig betydning ved de fleste vinduene. Det ble imidlertid avdekket punktert glass på soverom, og de eldste vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og gradvis svekket isolasjonsevne. Det bemerkes at punkterte glass kan være krevende å avdekke uten riktige lys- og temperaturforhold, og at det derfor ikke kan utelukkes at enkelte forhold ikke var synlige på befaringdagen.

Forventet levetid på vinduer er 40 år.

TG 2 vurderes grunnet punktert vindu på ett soverom og alder på de eldste vinduene.

**Årstall:** 1983      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Punktert glass oppstår ved svikt i forseglingen mellom glasslagene. De eldste vinduene er preget av alder og naturlig slitasje over tid.

#### Risiko:

Svekket tetthet og økende alder kan gi redusert isolasjonsevne, videre funksjonssvekkelse og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert bokomfort, økt varmetap og påregnelige kostnader til vedlikehold eller utskifting av enkelte vinduer.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å skifte punktert vindusglass på soverom og følge opp de eldste vinduene med jevnlig vedlikehold og utskifting ved behov.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Dørene fremstår i hovedsak i forventet stand ut fra alder, men det ble registrert fuktpåvirkning på inngangsdøren.

TG 2 vurderes grunnet fuktpåvirkning på inngangsdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Fuktpåvirkningen har oppstått som følge av værbelastning og fukteksponering over tid.

#### Risiko:

Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer og redusert funksjon i døren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og behov for utbedring eller utskifting av inngangsdøren.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales å vedlikeholde og om nødvendig utbedre eller skifte berørte deler av inngangsdøren.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Nordvestvendt balkong på m2 ved inngangsparti. Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av tre. Balkongen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Andre opplysninger: Det ble fremlagt igangsettelsestillatelse på foretaket. Dette ble lagt til grunn for alderen.

## INNVENDIG

## TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Det ble registrert slitasje på gulv og veggoverflater utover ordinær bruksslitasje. Det må samtidig påregnes enkelte mindre hull, misfarging og skjolder etter tidligere plassering av bilder, hyller og møblement. På gulv ble det også registrert overflateslitasje, riper og misfarging knyttet til bruk og plassering av inventar

TG 2 vurderes grunnet slitasje på gulv og veggoverflater utover det som kan forventes ved normal bruk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### Årsak:

Forholdet har sammenheng med aldersrelatert bruksslitasje og belastning fra møblering, inventar og tidligere innfestinger i overflatene. Dette har ført til merker, hull, riper og misfarging på gulv og vegger.

### Risiko:

Videre bruk uten vedlikehold vil kunne medføre ytterligere overflateslitasje og forringelse av overflatenes uttrykk. Risikoen knytter seg i hovedsak til videre estetisk nedbrytning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Konsekvens:

Forholdet innebærer at kjøper må påregne vedlikehold eller overflateoppussing for å oppnå ønsket standard. Avviket har betydning for overflatenes fremtoning, men ikke nødvendigvis for bygningsdelens funksjon.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utføre nødvendig overflatebehandling av gulv og vegger etter behov.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

## Generell

### Beskrivelse

Bad ble pusset opp i 2010, i følge tidligere salgsoppgave. Gjeldende byggt teknisk forskrift på oppføringstidspunktet (TEK97) er lagt til grunn som referanse. Det ble ikke fremlagt noen form for dokumentasjon av utførelsen.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Flis på vegg og trepanel med downlights i tak/himling.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen.

TG 2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### Årsak:

Avviket skyldes materialvalg som ikke er tilstrekkelig fuktbestandig for plassering i våtsoner.

### Risiko:

Fuktbelastning på trevindu i våtsoner kan føre til oppfukning, nedbrytning og redusert tetthet over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og behov for utbedring eller utskifting dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å kontrollere tilstanden på vinduet jevnlig og vurdere utbedring eller utskifting til løsning med bedre fuktbestandighet.

### ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 14mm fall over en lengde på 2m ut fra dørterskel mot sluk. Dette er tilstrekkelig fall på gulv da det er krav til tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som regelmessig utsettes for vann for gjeldende byggt teknisk forskrift ved oppføringstidspunkt. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Membran fra badet ble pusset opp i 2010, i følge tidligere salgsoppgave. Det ble registrert sluk og klemring av plast, men det var ikke synlig slukmansjett under klemringen. Videre er sluket lite tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold grunnet plassering av dusjkabinett. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring og begrenset tilgang til sluk.

**Årstall:** 2010      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### Årsak:

Forholdet har trolig sammenheng med feil utførelse ved senere oppussing, samt at plasseringen av dusjkabinettet gir redusert tilgang til sluket.

### Risiko:

Begrenset tilgang til sluket og mulig svakhet i slukløsningen kan medføre at avvik eller begynnende fuktskader ikke avdekkes i tide.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Konsekvens:

Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til sluk- og membranløsningens faktiske tilstand. Kjøper må påregne oppfølging og mulig behov for utbedring.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å sikre bedre tilgang til sluket for inspeksjon og rengjøring. Ved fremtidig oppgradering av badet anbefales det å etablere dokumentert sluk- og membranløsning.



## 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 befaringsstidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

**Årstall:** 2010      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Nylig foliert innredning fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

**Årstall:** 2010      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

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

Stoppekran er ikke tilgjengelig i leiligheten, men plassert i kjeller. Det bemerkes at kjelleren ikke var tilgjengelig under besiktigelsen, og stoppekranen ble derfor ikke kontrollert.

TG 2 vurderes grunnet manglende stoppekran tilgjengelig i leiligheten.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### Årsak:

Forholdet skyldes at det ikke er montert stoppekran i fordelerskapet i forbindelse med oppussing.

### Risiko:

Ved en eventuell lekkasje eller annen hendelse som krever rask avstengning av vannet, kan manglende tilgjengelighet føre til forsøkt avstengning og økt skadeomfang.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Konsekvens:

Forholdet kan gi redusert brukssikkerhet og innebære større konsekvenser for kjøper ved vannlekkasje eller behov for rask avstengning.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere lett tilgjengelig stoppekran for leiligheten, fortrinnsvis i eller ved fordelerskapet.

#### TG 10 Avløpsrør

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Avløpsrørene er av ukjent utførelse, og både alder og materialbruk er ukjent.

Det ble ikke registrert lukt av betydning på befaringsdagen, men rørene var i hovedsak ikke tilgjengelige for nærmere inspeksjon. Det ble ikke registrert tilgjengelig stakeluke i leiligheten, og kjeller var heller ikke tilgjengelig under besiktigelsen, slik at eventuell stakeluke eller øvrige synlige deler av anlegget der ikke ble kontrollert. Tilstanden på avløpsanlegget er derfor ikke vurdert.

TGIU vurderes grunnet manglende inspeksjonsmulighet samt ukjent alder og materialbruk.

**Årsak:** Forholdet skyldes at avløpsanlegget ikke var tilgjengelig for inspeksjon, og at det ikke foreligger opplysninger om alder eller materialbruk.

**Risiko:** Manglende inspeksjon og ukjente forhold kan medføre at svakheter, slitasje eller skader i avløpsanlegget ikke avdekkes.  
**Konsekvens:** Forholdet innebærer usikkerhet for kjøper knyttet til avløpsrørens tilstand, funksjon og forventet gjenværende brukstid.  
**Anbefalt tiltak:** Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av avløpsanlegget når tilgang foreligger, slik at utførelse, tilstand og eventuell stakeløsning kan avklares.

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det ble registrert luftespalte for tilluft under dørblad til bad. For øvrig mangler leiligheten ventilering for tilluft, med unntak av ventil i ett soverom. Luftutskiftingen i leiligheten vurderes derfor som utilstrekkelig.

TG 2 vurderes grunnet mangelfull tilluftsventilering i leiligheten.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Forholdet skyldes at det ikke er etablert tilstrekkelig løsning for tilluft i leiligheten.

#### Risiko:

Mangelfull tilluft kan gi redusert luftutskifting og økt risiko for opphopning av fukt og dårlig innneklima.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert bokomfort og økt behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende ventilering.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluftsventilering i leiligheten.

## ! TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2023. 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:** 2023

**Kilde:** Eier

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2016 i følge hjemmelshaver, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk.

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

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

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

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

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1920 Mye av det elektriske er byttet, men det er usikkert om alt er nytt. Derfor er byggeåret brukt som grunnlag.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid av egeninnsats på det elektrisk anlegget i selgers eie.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, oppgraderinger eller kontroll. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggets tekniske tilstand, kapasitet og forskriftsmessige utførelse.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

# Tilstandsrapport

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, brantilløp 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 varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Undersøkelsen er ikke gjort av en elektriker, og vurderingen er derfor overordnet. Det anbefales å få en elektriker til å gjennomføre en grundig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og behov for utbedringer.**

# 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 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	86			86	4
<b>SUM</b>	<b>86</b>				<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>86</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang/entré, bad, to soverom, kontor, stue, kjøkken		

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

**Kommentar:** Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved boligen/leiligheten er omsøkt og godkjent av kommunen. Det ble fremlagt igangsettingstillatelse for oppføring av utvendig trapp samt fjerning av innvendig trapp. Det er imidlertid ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket, slik det kreves for å dokumentere lovlig avslutning av søknadspliktige arbeider. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Hjemmelshaver opplyser om:

2023- Montert ny varmepumpe og lagt opp til ny kurs.

2026- Foliert kjøkkeninnredning.

### 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
15.4.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	4615		2	389 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Propcloud (PropCloud er en digital eiendomsplattform.)	Ikke relevant

### Adresse

Ivar Aasens gate 6

### Hjemmelshaver

Kihle Annette, Makuska Kestutis

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde i Skien, i bydelen Søre/Nordre Nylende, med relativt kort avstand til sentrum, jernbanestasjon og øvrige servicefunksjoner.

### 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
Ordrebekreftelse	09.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	15.04.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

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.