

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet

 Kongerødvegen 53C , 3737 SKIEN

 SKIEN kommune

 gnr. 221, bnr. 1257

 Andelsnummer 85

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 01.04.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 22307-1034

Referansenummer: KV9180

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen




SØRØ TAKSERING
Alt innen taksering



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

Sørø Taksering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen

post@sorotaksering.no

926 22 684



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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

Andelsleilighet - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget står på støpt fundament og såle mot grunn. Bærende konstruksjoner er oppført av betong og utvendige fasader kledd med teglstein og fasadeplater. Etasjeskille av betong. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Leiligheten har nyere malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2020. Leiligheten har nyere terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2020. Leiligheten har ytterdør av tre, brann- og lydspesifisert, B30 / 38dB.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige profilerte lettdører med 4-speil.

GULV:

Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Malte overflater på bad, slette overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Tak-ess på bad, slette malte murtak i øvrige rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flis på gulv, mikrosement på vegg og tak-ess med downlights i tak/himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil på vegg over servant. Gulvmontert toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, med fliser på vegg over benk.

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leilighetne har vanninstallasjoner utført av kobberrør med plastkappe, som er et vanlig og holdbart rørmateriale med lang levetid og god motstand mot trykk og temperatur.

Avløpssystemet består av soilrør (støpejernsrør). Støpejernsrør brukes ofte i bygg med flere boenheter på grunn av god brannmotstand.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles trappeoppgang.

OPPVARMING:

Varmekabler på bad.

Panelovn på to soverom.

ROMHØYDE:

1. Etasje: 2,44m i stue og ett soverom, 2,37m på bad, 2,46m på kjøkken, 2,45m i øvrige rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang.

PARKERING:

FELLESAREAL:

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

[Gå til side](#)

Radon:

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

Det ble registrert rekkverkshøyde på 0,98 m. Dette er lavere enn minstekravet på 1,0 m etter gjeldende byggeforskrift. Avviket medfører redusert personsikkerhet og økt risiko for fall. Det anbefales at rekkverket utbedres slik at høydekravet oppfylles.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

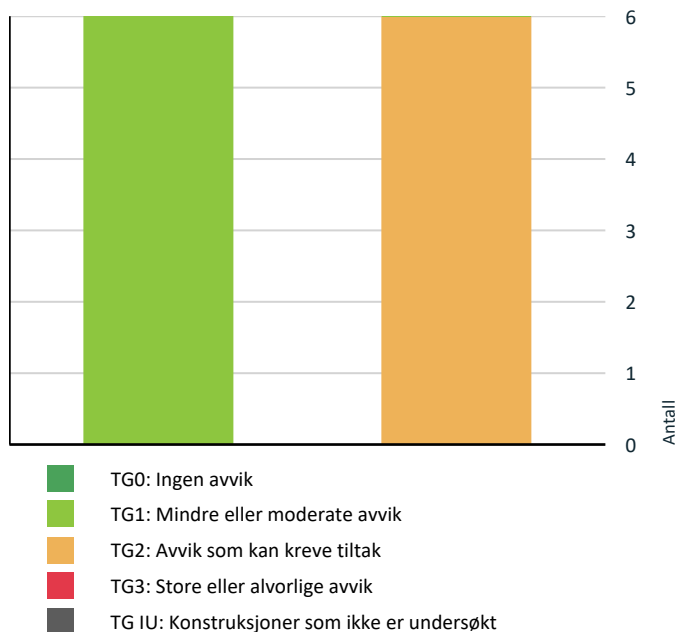
Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det ble fremlagt godkjente tegninger som viser at wc-rom og bad er slått sammen til ett rom. Forholdet vurderes ikke å være søknadspliktig overfor kommunen. Videre ble det fremlagt ferdigattest for bygget, datert 06.03.1966. 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.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1966

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

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

Vedlikehold

Selve bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2020.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt innglasset balkong på 8 m2 med utgang fra stue. Støpt dekke med terrassefliser på gulv og rekkverk i aluminium, glass og fasadeplater. Balkongen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller vesentlige avvik med behov for tiltak.

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

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Grunnet badets ukjente opprinnelige alder, er dagens byggtekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflatene fremstår i god stand ved befaringen, og det ble ikke registrert riss eller sprekker av betydning. Det ble imidlertid registrert trevindu plassert i våtsone. Tre er et fuktømfintlig materiale i denne plasseringen og er mer utsatt for fuktbelastning over tid.

TG 2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vindu av tre er benyttet i våtsone med direkte fuktbelastning. Risiko: Fuktpåvirkning kan over tid føre til svekkelser i treverk og utettheter rundt vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting ved videre bruk eller oppgradering av våtrommet.

Anbefalt tiltak: Skifte omkringliggende materialer til fuktbestandige materialer, alternativt tildekke vinduet med egnet løsning som plast eller glass.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 21mm fall over en lengde på 1,65m ut fra dørrterskel mot sluk. Dette vurderes som tilstrekkelig fall etter byggeforskrift gjeldende på oppføringstidspunktet. Det ble videre registrert noe hulrom under enkelte fliser, uten at det ble påvist løse fliser. Flisleggingen har også noe skjev utførelse og bærer preg av egeninnsats.

TG 2 vurderes grunnet preg av egeninnsats og skjevheter i flisleggingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak: Skjevheter i flisleggingen har sammenheng med utførelsen av gulvoverflaten.

Risiko: Forholdet kan føre til redusert slitestyrke og økt risiko for skadeutvikling i flisoverflaten over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten dersom utførelsen gir svekket funksjon eller videre skadeutvikling.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på gulvoverflatens utvikling og vurdere utbedring ved tegn til skade eller svekket funksjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran med ukjent alder. Hjemmelshaver opplyser om at det er lagt flis direkte på eldre flis.

Sluk og klemring av plast, Ingen synlig slukmansjett under klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet ukjent alder på membran og manglende synlig slukmansjett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Forholdet har sammenheng med skjult membranløsning med ukjent alder og manglende synlig slukmansjett ved sluk.

Risiko: Videre bruk kan medføre lekkasjer ved sluk og fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: For kjøper kan forholdet i verste fall medføre at badet må renoveres, eller at det må påregnes utbedringer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke forholdet og påregne utbedringer dersom det oppstår tegn til svikt eller skadeutvikling.



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hullboring, da vannrør og våtsoner er plassert i yttervegg og mot kjøkken, og inngrepet ble derfor ikke ansett som praktisk gjennomførbart uten risiko for skade på tilstøtende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen fremstår i god stand ved befaringen. Det ble ikke registrert mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det ble videre registrert normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran, samt montert komfyrvakt og lekkasjesikring.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør utført i kobber/stål hvor nyere rør er trukket i plastkapper.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vannrør men en bør være oppmerksom på at vannrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning.

Forventet tid for utskifting av vannrør er 50 år.

TG 2 vurderes grunnet alder på eldre vannrør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Tilstandsgraden har sammenheng med alder og forventet slitasje på eldre vannrør.

Risiko: Videre aldring kan føre til svekket funksjon og økt risiko for lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: For kjøper kan forholdet medføre behov for overvåkning, utbedringer eller utskifting av vannrør.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på anleggets tilstand og påregne utskifting ved tegn til svikt eller lekkasje.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør består av soilrør (støpejern). Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra avløpsrør under besiktigelsen. Rørene er av eldre dato, og det må tas høyde for at avløpsrør er en bygningsdel med begrenset forventet levetid. Forventet levetid for denne typen avløpsrør er 50 år.

TG 2 vurderes grunnet alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak: Avløpsrørene har nådd en alder hvor materialmessig svekkelse kan oppstå som følge av naturlig aldring.

Risiko: Aldring av avløpsrør kan føre til økt risiko for lekkasjer, utettheter eller redusert funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av avløpsrør ved fremtidig svikt eller lekkasje.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke anlegget for tegn til svekkelser og planlegge for fremtidig utskifting.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk med kullfilter fra kjøkken og mekanisk avtrekk på bad. Det mangler også tilluft under dørblad til bad. Tilluft til øvrige deler av leiligheten skjer via ventiler i vinduer.

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

TG 2 vurderes grunnet manglende tilluft på bad og kullfilter på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Avviket har oppstått som følge av at det ikke er etablert tilluftsåpning under dørblad til bad, samtidig som kjøkkenet er utført med resirkulerende løsning med kullfilter i stedet for avtrekk til friluft. Risiko: Forholdet kan føre til redusert luftutskifting og økt fukt- og luktbelastning i leiligheten over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: For kjøper kan forholdet medføre behov for justering eller utbedring av ventilasjonsløsningen for å oppnå bedre luftutskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre tilluft til badet og ventilasjonsløsningen på kjøkkenet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, plassert under kjøkkenbenk med lekkasjesikring til avløpsrør.

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

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

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.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Deler av det elektriske anlegget er installert eller endret etter 1999, men det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for dette arbeidet. Det ble fremlagt el-rapport for anlegget, og en kort oppsummering av innholdet fremgår under generelle kommentarer.

Inntak og sikringskap

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

Nei

Generell kommentar

Det ble fremlagt el-kontrollrapport hvor det opprinnelig var registrert flere avvik ved anlegget, herunder forhold med tilstandsgrad TG2 og TG3. Det ble samtidig fremlagt oppdatert og rettet rapport, hvor samtlige registrerte avvik er opplyst utbedret og lukket av elektroforetak. På kontrolltidspunktet for den rettede rapporten var det ikke registrert åpne el-avvik. Det bemerkes likevel at anlegget i hovedsak er av eldre dato, at dokumentasjon ikke er fremlagt, og at fremtidige oppgraderinger må påregnes ut fra alder og kapasitet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

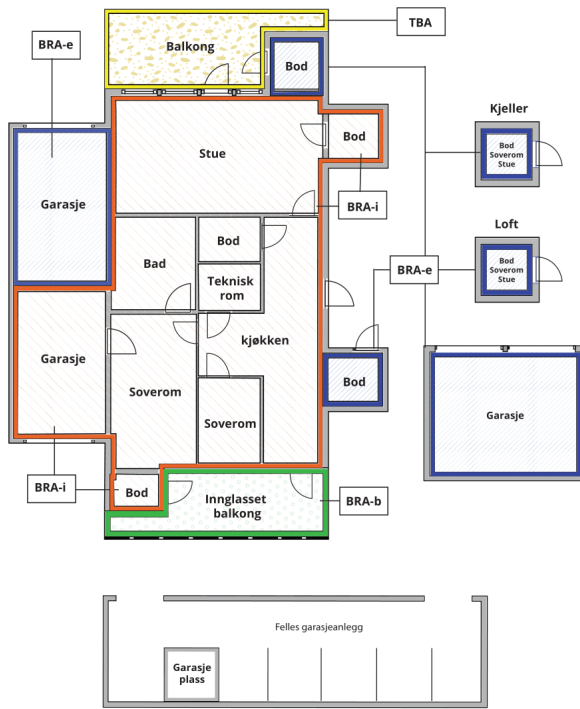
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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, skjehveter 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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	69	15	8	92	
SUM	69	15	8		
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang/entré, to soverom, kjøkken, bad, stue	Bod i kjeller, bod 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 befaringdagen 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.

Loftbodens GUA er 7 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det ble fremlagt godkjente tegninger som viser at wc-rom og bad er slått sammen til ett rom. Forholdet vurderes ikke å være søknadspliktig overfor kommunen. Videre ble det fremlagt ferdigattest for bygget, datert 06.03.1966. 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: 2024/25- Overflatebehandlet alle rom.
2025- Pusset opp kjøkken.
2025- Pusset opp overflate på bad.
2026- Montert ny varmtvannsbereder.

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 leiligheten ble byggemeldt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	221	1257		0	42471.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kongerødvegen 53C

Hjemmelshaver

Klyve I Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
933860140		Ikke fremlagt.	Strømsvaag Ingrid Jeffrey

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

85

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Kongerød i Skien. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og har nærhet til barnehage, skole og daglige servicetilbud. Det er også tilgang til kollektivtransport i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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	04.03.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	04.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	10.04.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	10.04.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

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.