

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Tomtegata 22 , 3715 SKIEN

 SKIEN kommune

 gnr. 300, bnr. 3927

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m<sup>2</sup> BRA-i: 119 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 03.05.2026

Oppdragsnr.: 22307-1047

Referansenummer: RJ5536

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 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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 er av eldre dato og er renoverert i senere tid. Ved visuell besiktigelse fremstår boligen i normalt god stand, sett i forhold til alder og utførte oppgraderinger. Det tas generelt forbehold om at det kan foreligge skjulte feil og mangler i konstruksjoner og bygningsdeler som ikke lar seg avdekke ved visuell besiktigelse på befaringsdagen. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1857

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen står på støpt grunnmur av betong og naturstein med utvendig murpuss direkte mot terreng. Yttervegger er oppført av tømmer og tilbygg i bindingsverk, samt er kledd utvendig med stående dobbelfalset trekledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med enkeltkrum teglstein.

Boligen har nyere malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2019.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, produsert i 1985.

Boligen har dobbelfløyet ytterdør av tre med 1-lags glass og påmontert plexiglass, produsert i 1985.

Boligen har ytterdør av tre med 1-lags glass, produsert i 1985.

Boligen har ytterdør av tre, produsert i 1985.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

Innvendige profilerte heltredører med 5-speil.

### GULV:

1. etasje: Gulvbelegg på bad, tregulv i øvrige rom.

2. etasje: Flis på bad, tregulv i øvrige rom.

### VEGGER:

1. etasje: Slette overflater og tømmer i alle rom.

2. etasje: Våtromsplater på bad, slette overflater og tapet i øvrige rom.

### TAK/HIMLING:

1. etasje: Trepanel i alle rom.

2. etasje: Trepanel i alle rom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1. etasje:

Malt belegg på gulv, tapet på vegg og trepanel 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.

Bad 2. etasje:

Fliser på gulv, våtromsplater på vegg og trepanel i tak/himling. Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med tilhørende skap på vegg over servant.

Veggmontert toalett, badekar og varmtvannsbereder.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken:

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.

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

Kjøkkenet er utstyrt med koketopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn og oppvaskmaskin, samt nisje til kjøleskap.

Det er i tillegg montert vedfyrt ovn ved peisinnatts.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré med 24 kurser.

Boligen har vanninstallasjoner utført med kobberør, som er et vanlig og holdbart rørmateriale med lang levetid og god motstand mot trykk og temperatur.

Synlige deler av avløpssystemet er utført med PVC-rør (plast), som er et vanlig og funksjonelt rørsystem ofte brukt i boliger.

### OPPVARMING:

Varmekabler på begge bad.

Panelovn i stue og på kjøkken.

Peisinnatts i stue og kjøkken.

Vedovn i stue.

### ROMHØYDE:

1. etasje: 2,32m på bad og gang, 2,31m i entré, 2,34m på kjøkken, 2,35m i øvrige rom.

2. etasje: 1,01-2,11m på bad, 1,02-2,14m på to soverom, 2,06-2,16 på ett soverom, 2,16 i gang.

### 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.

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

[Gå til side](#)

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.

Utvendig rekkverk på svalgang ble målt til 0,82 m, noe som er lavere enn krav til rekkverkshøyde etter gjeldende byggt teknisk forskrift. Avviket skyldes at rekkverket ikke er utført med tilstrekkelig høyde sett opp mot dagens krav. Lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, særlig ved opphold eller ferdsel nær rekkverket. Forholdet kan medføre redusert personsikkerhet og bør utbedres ved å heve eller skifte rekkverket slik at tilfredsstillende høyde og sikker funksjon ivaretas.

Innvendig trapp mangler tilstrekkelig håndrekke på vegg. Dette reduserer sikkerheten ved bruk av trappen, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Manglende håndrekke kan øke

# Beskrivelse av eiendommen

risikoen for fallskader ved ferdsel mellom etasjene. Det anbefales å montere forskriftsmessig håndrekke på vegg for å sikre trygg bruk av trappen.

Det ble under besiktigelsen registrert sølvkre ved dobbelfløyet ytterdør. Sølvkre trives ofte i fuktige miljøer, og observasjonen kan indikere lokale fuktforhold ved dørpartiet. Det kan ikke utelukkes at tilsvarende forhold også forekommer i øvrige deler av boligen eller i skjulte konstruksjoner, uten at dette ble avdekket ved den visuelle besiktigelsen. Det anbefales å følge med på utviklingen og kontrollere dørparti, terskel og tilstøtende konstruksjoner ved tegn til fukt eller økt forekomst av sølvkre.

## Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se [https://geo.ngu.no/kart/radon\\_mobil/](https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/). På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

## Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av kvikkleire med muligheter for marin leire. Se [www.ngu.no](http://www.ngu.no) eller [www.nve.no](http://www.nve.no) for nærmere undersøkelser. Ved visuell besiktigelse i krypkjeller står synlige deler av boligen direkte på fjell.

## Gul-merke SEFRAK:

Boligen er registrert med gulmerke i SEFRAK-registeret, noe som indikerer at bygningen har en viss verneverdi og er oppført før 1900 eller anses som kulturhistorisk interessant. Dette kan medføre særskilte hensyn ved søknadspålitlige tiltak, herunder krav om dialog med vernemyndigheter og eventuelle begrensninger i endringer av byggets opprinnelige karakter. Se <https://riksantikvaren.no/kart-og-data-tjenester/sefrak/> for ytterligere informasjon.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

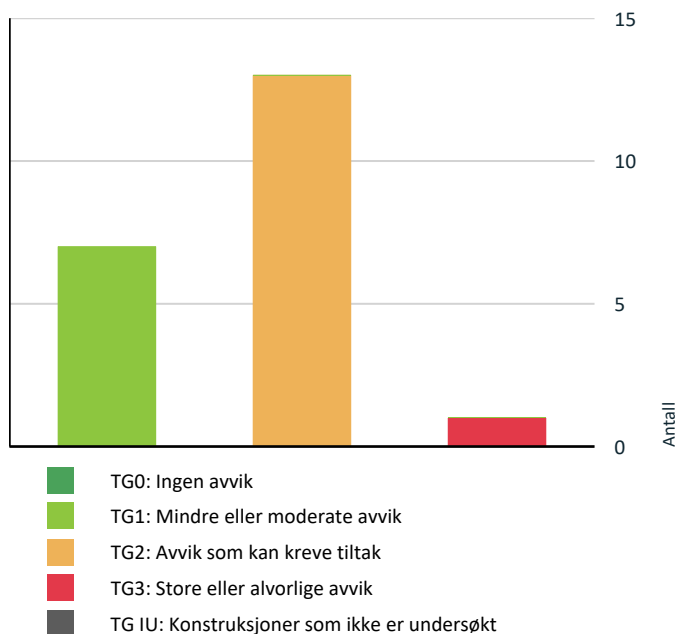
## Enebolig

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

Det ble fremlagt godkjente plantegninger og ferdigattest for tilbygg, datert 28.05.1985, fra kommunen. Av de godkjente tegningene fremgår det at soverom i 1. etasje er tatt i bruk som stue. Videre er loft og soverom i 2. etasje omdisponert og delt opp til tre soverom og gang. Disse bruksendringene vurderes ikke som søknadspålitlige tiltak overfor kommunen. Bod i 1. etasje er tatt i bruk som kontor. Dette innebærer bruksendring fra bod/tilleggsdel til rom for varig opphold, og er normalt et søknadspålitlig tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at denne bruksendringen er omsøkt og godkjent. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

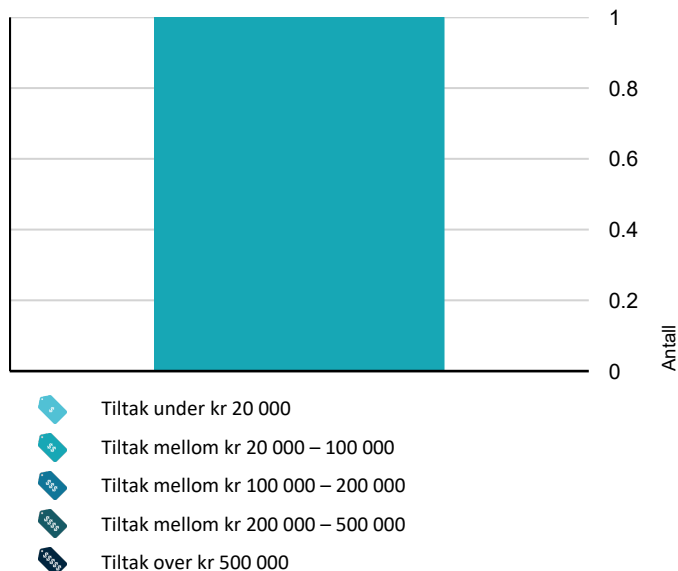
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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 stedvis/visuelle kontrollringer 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.

Boligen/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.

### Enebolig

**TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

---

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

---

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

---

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

---

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

---

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

---

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

---

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

---

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

---

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

---

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1857

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Anvendelse

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggetekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggeteknisk 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 byggetekniske 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.

Yttertaket fremstår i normalt god stand, uten vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger oppført av tømmerkonstruksjon og 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 befaringsdagen.

Utvendige flater består av malt, stående dobbelfalset trekledning. Kledningen er visuelt undersøkt på tilgjengelige og kjente utsatte steder. Det ble registrert manglende lufting i underkant av kledningen, samt enkelte fukt- og råteskader i overflatene. For øvrig fremstår kledningen i tilfredsstillende stand ut fra alder og visuell tilgjengelighet.

TG 2 vurderes grunnet manglende lufting i underkant av kledningen og registrerte fukt- og råteskader i enkelte overflater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Manglende lufting i underkant av kledningen begrenser uttørring bak kledningen. Fuktbelastning over tid har gitt lokale fukt- og råteskader i overflatene.

#### Risiko:

Ved videre fuktbelastning kan råteskadene utvikle seg og gi økt nedbrytning av trekledningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

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

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i underkant av kledningen og skifte skadde kledningsbord.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Loft ble undersøkt fra luke i gang i 2. etasje og fra dør på bad i 2. etasje. Ved loftsluke er det ikke etablert gangbart gulv, og kontrollen var derfor begrenset til det som var synlig fra luken. Skjulte feil og mangler kan forekomme i ikke-tilgjengelige deler av loftet. Den synlige delen av loftet ved loftsluken fremstår uten vesentlige avvik med behov for tiltak.

Loft bak dør på bad ble undersøkt fra gangbart gulv. Det ble registrert rotte-/museavføring i avlukket tilstøtende badet. Det ble også registrert fuktskjolder i undertaket. Hjemmelshaver opplyser at fuktskjoldene oppstod før yttertaket ble skiftet, og det ble fremlagt skaderapport fra tidligere utett yttertak som omhandler forholdet. Hjemmelshaver opplyser at utetthetene i etterkant er utbedret.

TG 2 vurderes grunnet registrert rotte-/museavføring på loft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Rotte-/museavføring har oppstått som følge av tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr på loftet.

#### Risiko:

Skadedyraktivitet kan medføre videre tilgrising, lukt og mulig skade på isolasjon og bygningsdeler dersom forholdet vedvarer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for rengjøring, sanering og tiltak for å hindre videre tilgang for skadedyr.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å fjerne avføringen, kontrollere loftet for mulige adkomstveier og tette eventuelle åpninger mot skadedyr.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under besiktigelsen. Flere vinduer er av eldre dato og har passert forventet levetid. Vinduer med koblet glass har begrenset isolasjonsevne sammenlignet med nyere isolerglass. Det ble registrert sprekke i glass på vaskerom. Utvendig omramming fremstår med en del slitasje som følge av værpåkjønning og manglende vedlikehold.

TG 2 vurderes grunnet alder og sprekke i glass på vaskerom.

**Årstall:** 1986      **Kilde:** Egenerklæring

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Forholdet har oppstått som følge av alder, bruk, værpåkjønning og manglende vedlikehold over tid.

#### Risiko:

Videre aldring og værpåkjønning kan føre til økt slitasje, redusert tetthet og ytterligere svekkelser i vinduer og omramming.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Kjøper må påregne vedlikehold, lokal utbedring og eventuell utskifting av eldre eller skadde vinduer på sikt.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å skifte glass med sprekke og utføre vedlikehold på utvendig omramming. Eldre vinduer bør kontrolleres og skiftes ved behov.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under besiktigelsen. Dørene fremstår i hovedsak i tilfredsstillende stand, alder tatt i betraktning. Det ble registrert noe fuktpåvirkning fra utsiden av dørbildet, ved omramming, samt knust glass på dobbelfløyet ytterdør. Det ble også registrert større sprekker i speilene på hovedytterdør.

TG 2 vurderes grunnet fuktpåvirkning ved ytterdør/omramming, knust glass på dobbelfløyet ytterdør og større sprekker i speilene på hovedytterdør.

**Årstall:** 1986      **Kilde:** Egenerklæring

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Fuktpåvirkningen har oppstått som følge av ytre værbelastning og begrenset beskyttelse/vedlikehold over tid. Knust glass og sprekker i dørspeil har oppstått som følge av mekanisk påvirkning eller materialbevegelser.

#### Risiko:

Videre fuktpåvirkning kan gi økt nedbrytning av treverk og omramming. Knust glass og sprekker kan utvikle seg videre og redusere dørens tetthet og funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for reparasjon, vedlikehold eller utskifting av berørte deler.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å skifte knust glass, utbedre sprekker i dørspeil og utføre vedlikehold på fuktpåvirkede deler av dør og omramming.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Sørvendt overbygd svalgang ved inngangsparti på ca. 9 m<sup>2</sup>. Konstruksjonen er utført med bjelkelag, terrassebord på gulv og rekkverk av tre.

Svalgangen fremstår i tilfredsstillende stand, og det ble ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak på befaringsdagen. Det bemerkes at det er etablert lagringsplass på undersiden.

**Årstall:** 1986      **Kilde:** Eier

## INNVENDIG

## TG 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Krypkjelleren er kun besiktiget fra deler av kjelleren grunnet begrensede tilkomstmuligheter. Vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige områder. Den synlige delen av krypkjelleren fremstår tilstrekkelig ventilert. Det ble registrert fuktverdier i øvre sjikt av akseptable verdier. Det er ikke etablert tilfredsstillende fuktsperre mot grunn. Det bemerkes at grunnfjell går direkte inn i kjelleren, noe som kan medføre fukt- og vanninnslag fra grunnen. Øvrige deler av krypkjelleren var ikke tilgjengelige for inspeksjon, og det kan derfor foreligge skjulte feil og mangler i ikke-kontrollerte områder. Det registreres ventiler fra utsiden til øvrige deler av krypkjelleren.

TG 2 vurderes grunnet begrenset tilkomst, fuktverdier i øvre sjikt, manglende fuktsperre mot grunn og risiko for fuktinnslag fra grunnfjell.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

## Årsak:

Forholdet har oppstått ved manglende fuktsperre mot grunn og at grunnfjell går direkte inn i kjelleren. Begrensede tilkomstmuligheter gjør at hele krypkjelleren ikke kunne kontrolleres.

## Risiko:

Fukt fra grunnen og eventuelt grunnvann kan gi økt fuktbelastning i krypkjelleren over tid. I ikke-kontrollerte områder kan det foreligge skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringsdagen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for tiltak for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren. Kjøper må være oppmerksom på usikkerhet knyttet til tilstand i utilgjengelige deler.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunn i tilgjengelige områder. Det anbefales også å undersøke utilgjengelige deler nærmere der tilkomst kan etableres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad/vaskerom er renovert i 1986, i følge hjemmelshaver. Gjeldende byggteknisk forskrift på oppføringstidspunktet (TEK85) er lagt til grunn som referanse. Det ble ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 1986

Kilde: Egenerklæring

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble registrert noe slitasje på tilstøtende overflater, herunder skruerull, lokale ujevnheter og krøll i tapet. Forholdene vurderes som overflate- og vedlikeholdsmessige avvik.

TG 2 vurderes grunnet bruksslitasje og lokale overflateavvik på tilstøtende overflater.

Årstall: 1986

Kilde: Egenerklæring

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

##### Årsak:

Forholdet har oppstått som følge av bruk og påvirkning på overflater over tid.

##### Risiko:

Videre bruk kan føre til økt slitasje og behov for overflatevedlikehold.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for lokal utbedring eller vedlikehold.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales vedlikehold og vurdere utbedring av berørte områder.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet har malt vinylbelegg.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det ble registrert ca. 10 mm fall over en lengde på 1 meter fra dørrterskel mot sluk, men videre ble det registrert ca. 5 mm motfall over neste meter. Gulvet har fall mot midten av rommet. Det er krav til tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som regelmessig utsettes for vann, i henhold til byggforskrift gjeldende ved oppføringstidspunktet. Gulvbelegget fremstår for øvrig med forventet bruksslitasje.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilfredsstillende fallforhold på gulv mot sluk.

Årstall: 1986

Kilde: Egenerklæring

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

##### Årsak:

Fallforholdene har oppstått ved utførelsen av gulvet, hvor gulvet ikke er etablert med tilstrekkelig fall mot sluk.

##### Risiko:

Manglende fall og lokalt motfall kan føre til at vann blir liggende på gulvet eller ledes feil ved bruk.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

##### Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt fuktbelastning på gulvbelegget og større behov for oppfølging ved bruk av rommet.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes til sluk.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Vinylbelegg fungerer som membran og er ifølge hjemmelshaver montert i 1986.

Sluk og klemring er utført i plast. Det ble ikke observert synlig belegg under klemringen. Klemringen fremstår ikke tilstrekkelig fastskrudd, og sluket er lite tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold. Det ble ikke avdekket synlige skader eller svekkelser ved selve vinylbelegget, men belegget har passert forventet levetid og må påregnes skiftet.

Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

TG 3 vurderes grunnet manglende innfestning rundt klemring, ingen synlig belegg under klemringen, lite tilgjengelig sluk og belegget har passert forventet levetid.

Årstall: 1986

Kilde: Egenerklæring

##### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Årsak: Forholdet har oppstått ved mangelfull innfesting av klemring og manglende synlig dokumenterbar belegg under klemringen. Beleggets alder medfører i tillegg at forventet levetid er passert.

Risiko: Mangelfull innfesting og usikker innklemming av belegget mot sluk kan medføre vanninntrengning i omkringliggende konstruksjoner. Lite tilgjengelig sluk kan gjøre inspeksjon, rengjøring og vedlikehold vanskeligere.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre lekkasje og behov for utskifting av gulvbelegg/tettesjikt og utbedring av sluktilkobling. Kjøper må påregne tiltak på gulvets tettesjikt og slukløsning.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å skifte vinylbelegg/tettesjikt og utbedre slukløsningen slik at belegget klemmes tilfredsstillende under klemringen. Sluket bør samtidig gjøres bedre tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble ikke foretatt hullboring og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, da veggene er oppført i tømmer.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Badet ble opplyst renovert i 2018, derfor er dagens byggt tekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse for vurdering av badets utførelse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Egenerklæring

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

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

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Egenerklæring

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det ble registrert ca. 17 mm fall over en lengde på 2 meter fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at det var krav til 20 mm fall over denne lengden etter byggeforskrift gjeldende ved oppføringstidspunktet. Overflatene fremstår for øvrig i normalt god stand, uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Årsak:

Fallforholdene har oppstått ved utførelsen av gulvet, hvor gulvet ikke er etablert med tilstrekkelig fall mot sluk.

Risiko:

Manglende fall kan føre til at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk ved bruk.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt fuktbelastning på gulvoverflaten og behov for oppfølging ved bruk av rommet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes tilfredsstillende til sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Membran ble renovert i 2018, ifølge hjemmelshaver.

Sluk og klemring er utført i plast. Ved inspeksjon ble det observert slukmansjett under klemring. Det bemerkes at klemringen ikke var synlig tilgjengelig, og denne fremstår overdekket/støpt over. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres nærmere uten destruktive inngrep ved demontering av fliser. Membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og forventet levetid.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet ikke synlig/tilgjengelig klemring og begrenset kontrollmulighet av membranens tilslutning mot sluk.

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

## Årsak:

Forholdet har oppstått ved at slukløsningen er utført slik at klemringen ikke er synlig tilgjengelig for kontroll. Klemringen fremstår overdekket/støpt over.

## Risiko:

Begrenset kontrollmulighet av klemringen kan gjøre det vanskelig å verifisere om membranens tilslutning mot sluk er tilfredsstillende over tid.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

## Konsekvens:

Kjøper får begrenset kontrollmulighet for en viktig del av våtrommets tettesjikt. Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det senere avdekkes mangler ved sluktilslutningen.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon som viser utførelse av membran og sluktilslutning. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales nærmere kontroll av slukløsningen ved behov.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

## Beskrivelse

Det er etablert veggmontert toalett med synlig lekkasjespalte. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller opplysninger om innbygget sistene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygning, lekkasjesikring og eventuell inspeksjonsmulighet for sistenen.

TG 2 vurderes grunnet manglende dokumentasjon på utførelse og innbygget sistene.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Egenerklæring

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

## Årsak:

Forholdet har oppstått ved at dokumentasjon på utførelse og innbygget sistene ikke er fremlagt.

## Risiko:

Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om sistenen er utført med tilfredsstillende lekkasjesikring og inspeksjonsmulighet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Konsekvens:

Kjøper får begrenset dokumentasjon på en skjult vanninstallasjon, noe som gir usikkerhet ved eventuell lekkasje eller behov for vedlikehold.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelse av innbygget sistene. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør sistenen kontrolleres nærmere av fagperson.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Beskrivelse

Det ble foretatt fuktmåling fra loftssiden, da konstruksjonen er åpen mot badet. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved målingen.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Egenerklæring

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

## Beskrivelse

Innredningen fremstår uten registrerte mekaniske skader eller slitasje utover forventet bruksslitasje ved befaringen. Det ble registrert normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning fra vannkran. Innredningen er av eldre dato, og alder tilsier økt behov for vedlikehold og fremtidig utskifting.

TG 2 vurderes grunnet alder på innredningen.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

## Årsak:

Forholdet har oppstått som følge av alder og bruk over tid.

## Risiko:

Videre aldring kan føre til økt slitasje og redusert funksjon på innredning og tilhørende komponenter.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Konsekvens:

Kjøper bør påregne vedlikehold og mulig utskifting på sikt.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge opp innredningen med jevnlig vedlikehold og skifte komponenter ved behov.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

## Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vannrør er utført i kobber og er vurdert på synlige og tilgjengelige deler. 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 utskifting.

Stoppekran er også testet og fungerer etter hensikt.

Forventet tid for utskifting av vannrør er 50 år.

Årstall: 1986 Kilde: Eier

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør er utført i PVC (plast).

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

Forventet tid for utskifting av avløpsrør er 50 år.

Årstall: 1986 Kilde: Eier

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og mekanisk avtrekk på begge bad. Det ble observert luftespalte for tilluft under dørbord til begge bad. Det mangler tilluft til øvrige deler av boligen. Dette var vanlig byggeskikk ved boligens oppføringstidspunkt, men ved renoveringsåret var det vanlig med tilluft via ventiler i vinduer eller yttervegger.

TG 2 vurderes grunnet manglende tilluft til øvrige deler av boligen.

Årstall: 1986 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Forholdet har oppstått ved at boligen ikke er etablert med tilluftsløsninger til øvrige rom ved renovering.

#### Risiko:

Manglende tilluft kan redusere luftutskiftingen og gi økt risiko for kondens og fuktbelastning over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert innemiljø og behov for tiltak for å bedre ventilasjonen.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til øvrige deler av boligen.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på bad i 2. etasje 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.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

## 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 er plassert i entré. Det er registrert 24 kurser iht. kursoversikt. Kursfortegnelsen bør påregnes oppgradert. Det ble under eltilsyn avdekket at ubenyttede kabelinnføringer i sikringsskapet ikke er tilstrekkelig tettet.

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.  
**1986 Hjemmelshaver opplyser at boligen ble totalrenovert i 1986, herunder at det elektriske anlegget ble oppgradert.**
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:**

- Legge Ebeco varmekabel på bad.
- Opplegg Futurehome Charge med strømkontroll med styring av VVT og ladestasjon. Enova systemerklæring vedlagt.
- El anlegg lys 2 etg.
- 

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, 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, jampfør 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?

**Ja**

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

**Nei**

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.**

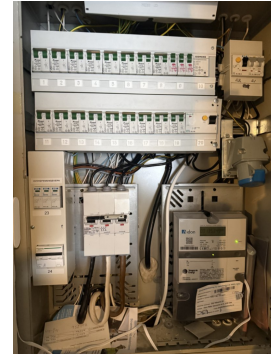
## Generell kommentar

Årsak: Forholdet har oppstått ved at kursfortegnelsen ikke fremstår tilstrekkelig oppdatert, og at ubenyttede kabelinnføringer i sikringsskapet ikke er tilstrekkelig tettet.

Risiko: Manglende tetting kan medføre at sikringsskapet ikke har tilstrekkelig branntetting, og eventuell varmegang eller brann kan spre seg raskere. Mangelfull kursfortegnelse kan gjøre det vanskeligere å identifisere riktig kurs ved feil, vedlikehold eller arbeid på anlegget.

Konsekvens: Kjøper må påregne oppdatering av kursfortegnelse og utbedring av manglende tetting i sikringsskapet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å oppdatere kursfortegnelsen og tette ubenyttede kabelinnføringer i sikringsskapet. Arbeid på elektrisk anlegg skal utføres av kvalifisert elektroaglig foretak.



## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Fundamenteringen er ikke undersøkt da den ligger under bakken. Det ble likevel ikke observert tegn til setninger, som sprekker, løse fliser eller andre forhold som tyder på bevegelser i bygget. Bygningen fremstår derfor som stabil, uten synlige tegn til pågående eller vesentlige setningsproblemer på befaringdagen.

Grunnmur i krypkjeller fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige sprekker eller tegn til fukttoppsug i tilgjengelige områder. Pusset natursteinsgrunnmur lot seg kun vurdere utvendig, og fremstår i normalt god stand ut fra synlige forhold.

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terrengfallet ble vurdert visuelt, og det kan synes som om terrenget ikke har tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget heller ut fra ringmuren, slik at overflatevann ledes raskt bort og unødige fuktbelastninger på konstruksjonen unngås.

Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2cm) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

TG2 vurderes grunnet mangelfullt terrengfall og risiko for økt fuktpåvirkning mot grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Terrenget har utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Risiko:

Overflatevann kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan bidra til økt risiko for fuktproblematikk og redusert levetid på berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen og overflatevann ledes effektivt vekk fra grunnmuren.

# Tilstandsrapport

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

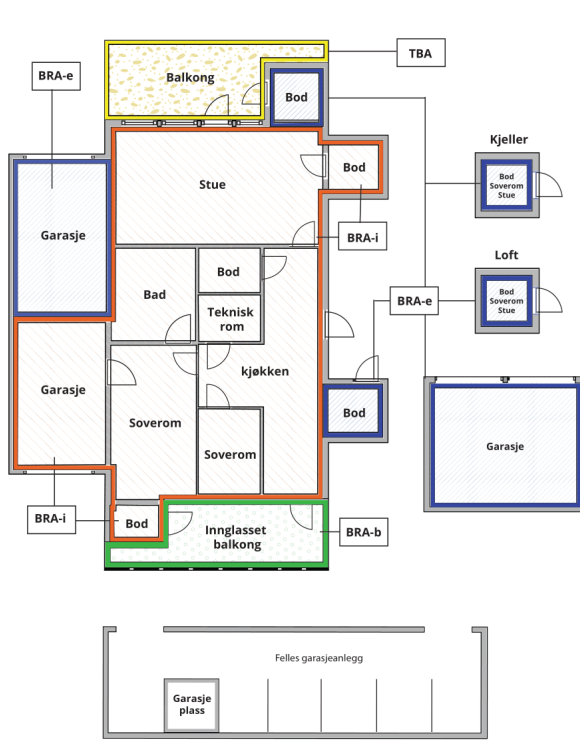
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	80			80	9
2. etasje	39			39	
<b>SUM</b>	<b>119</b>				<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>119</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad/vaskerom, kjøkken, gang, stue, spisestue		
2. etasje	Gang, bad, tre soverom		

## 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 besøkt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det ble fremlagt godkjente plantegninger og ferdigattest for tilbygg, datert 28.05.1985, fra kommunen. Av de godkjente tegningene fremgår det at soverom i 1. etasje er tatt i bruk som stue. Videre er loft og soverom i 2. etasje omdisponert og delt opp til tre soverom og gang. Disse bruksendringene vurderes ikke som søknadspliktige tiltak overfor kommunen. Bod i 1. etasje er tatt i bruk som kontor. Dette innebærer bruksendring fra bod/tilleggsdel til rom for varig opphold, og er normalt et søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at denne bruksendringen er omsøkt og godkjent. 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:

- 2022 - Skiftet yttertak.
- 2024 - Montert elbil lader.
- 2024 - Murt opp og pusset utvendig grunnmur.
- 2025 - Byttet vindu på ett soverom.

# 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	3927		0	137.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Tomtegata 22

### Hjemmelshaver

Gundersen Fredrik Lie, Mørkhagen Guro

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde ved Bratsbergkleiva i Skien, med kort avstand til sentrum og tilhørende servicetilbud. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og enkelte eldre bygninger. Det er gangavstand til skole, barnehage, kollektivtilbud og dagligvare. Nærområdet har adkomst via kommunalt veinett, og det er normalt god tilgjengelighet til øvrige bydeler i Skien og Grenlandsområdet.

### 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
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2026	
2	05.05.2026	

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.