

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hvitsteinvegen 61 , 3734 SKIEN

 SKIEN kommune

 gnr. 220, bnr. 1813, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m<sup>2</sup> BRA-i: 190 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 01.04.2026

Oppdragsnr.: 22307-1041

Referansenummer: UT1341

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 bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand 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.

## Enebolig - Byggeår: 2020

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget står på støpt fundament mot grunn. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset trekledning og fasadeplater. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Skråtak av trekonstruksjon, ukjent takteking.

Boligen har nyere trevinduer med 3-lags energiglass, produsert i 2020.

Boligen har nyere skyvedører med 3-lags energiglass, produsert i 2020.

Boligen har ytterdør av tre med 3-lags energiglass, produsert i 2020.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige slette lettdører.

### GULV:

1. Etasje: Flis på bad og teknisk rom, parkett i øvrige rom.
2. Etasje: Flis på bad, parkett i øvrige rom.
3. Etasje: Flis på bad, parkett i øvrige rom.

### VEGGER:

1. Etasje: Flis på bad, treplater på teknisk rom, slette overflater i øvrige rom.
2. Etasje: Flis på bad, slette overflater i øvrige rom.
3. Etasje: Flis på bad, slette overflater i øvrige rom.

### TAK/HIMLING:

1. Etasje: Slette overflater i alle rom.
2. Etasje: Slette overflater i alle rom.
3. Etasje: Slette overflater i alle rom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad 1. Etasje:

Bad med fliser på gulv og vegger, samt slette overflater med downlights 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 dusjnise.

#### Bad 2. Etasje:

Bad med fliser på gulv og vegger, samtslette overflater med downlights 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 dusjhjørnet med glassdører.

#### Bad 3. Etasje:

Bad med fliser på gulv og vegger, samtslette overflater med downlights 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 badekar.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Underlimt oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap m/frys.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør består av både rør-i-rør-system og kobberrør. Rør-i-rør system er en moderne løsning der vannrørene ligger beskyttet inne i varerør, noe som gir økt sikkerhet mot lekkasjer og gjør eventuelt vedlikehold og utskifting enklere.

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom med 20 kurser.

### OPPVARMING:

Varmekabler på gang/entré, vaskerom og tre bad.

Varmepumpe i stue 2. Etasje.

Vedovn i stue 2. Etasje.

### ROMHØYDE:

1. Etasje: 2,32m på bad, 2,39m på to soverom, 2,4m i gang/entré og 2,41m på vaskerom.
2. Etasje: 2,34m på bad, 2,38m på soverom og i stue, 2,39m på kjøkken.
3. Etasje: 2,39-2,72m i loftstue, 2,62-2,93m på bad, 2,74-3,06m på soverom.

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

Det ble registrert større fuktskjolder rundt pipeløpet i 3. etasje. Hjemmelshaver opplyser at grossist har dokumentert forholdet som kondensdannelse, og at dette ikke skal medføre skade på pipeløpet eller funksjonssvikt, men kan oppstå som følge av klimatiske forhold. Dette ble dokumentert av hjemmelshaver.

# Beskrivelse av eiendommen

Det ble registrert at innvendige trapper mangler håndreker på vegg. Dette er et avvik fra byggeteknisk forskrift (TEK17) og kan medføre økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappen. Manglende håndreker reduserer også tilgjengelighet og trygg ferdsel, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Det anbefales å montere håndreker i henhold til gjeldende krav for å ivareta sikker bruk.

Det ble registrert rekkverk med høyde på ca. 0,99 m, noe som er marginalt lavere enn gjeldende krav på 1,0 m. Avviket vurderes som mindre, men innebærer at rekkverket ikke fullt ut tilfredsstillers dagens forskriftskrav. Dette kan medføre noe redusert sikkerhet ved bruk, særlig der det er fallhøyde. Det anbefales å vurdere utbedring for å oppnå forskriftsmessig høyde og ivareta sikkerheten.

## 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. Se [www.ngu.no](http://www.ngu.no) eller [www.nve.no](http://www.nve.no) for nærmere undersøkelser.

## 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 er fremlagt godkjente tegninger samt ferdigattest for boligen. Av tegningsgrunnlaget er det etablert bad og soverom i 2. etasje. De utførte tiltakene vurderes å ikke være søknadspliktige overfor kommunen. Det anbefales at kjøper setter seg grundig inn i vedlagt dokumentasjon i salgsoppgaven og selgers egenerklæring.

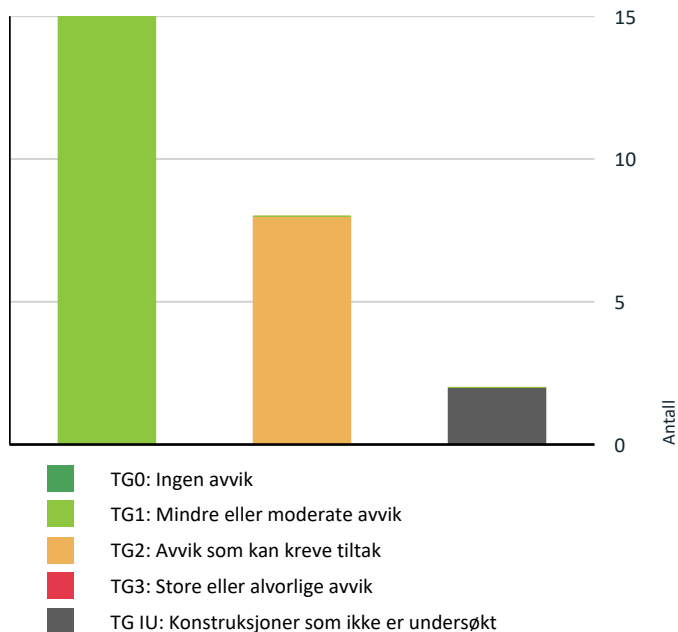
## Integrert garasje

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

Det ble fremlagt godkjente tegninger i samsvar med tegningene på boligen. Der fremgår det at vegg mellom garasje og bod er fjernet, for å utvide garasjen. Dette er ikke en søknadspliktig bruksendring hos kommunen. 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.

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

2020

### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### 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

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse 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, da nærmere inspeksjon fra tak eller stige ikke lot seg gjennomføre av sikkerhetsmessige hensyn. Materialbruk og oppbygning er ikke kontrollert eller dokumentert. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skjulte feil eller skader som ikke er synlige fra bakkenivå. Forholdet medfører økt usikkerhet i vurderingen av bygningsdelen, og det anbefales nærmere inspeksjon ved sikker adkomst.

Hjemmelshaver opplyste om at det ble utført en kontrollsjekk av yttertaket i senere tid, men dette ble ikke dokumentert.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger oppført som bindingsverk.

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

Utvendige vegger er utført med malt liggende dobbelfalset trekledning samt fasadeplater.

Kledningen ble visuelt undersøkt på tilgjengelige og erfaringsmessig utsatte områder, og fremstår i hovedsak i god stand. Det er etablert luftespalte med musebånd i underkant av kledningen. Det ble registrert at kledningen er montert med for liten avstand til terreng, samt at kappsider og underside av trekledningen ikke er overflatebehandlet.

TG 2 vurderes grunnet manglende avstand til terreng og ubehandlede kappsider og underside på trekledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Kledningen er montert nær terreng og uten tilstrekkelig overflatebehandling på eksponerte snittflater.

Risiko: Forholdet kan gi økt fuktpåvirkning og redusert uttørkingsevne i nedre del av kledningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert levetid og behov for utskifting av nedre deler av kledningen over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand til terreng og sørge for behandling av eksponerte kappsider og underside for å redusere fuktpåvirkning.

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

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.

Forventet levetid på vinduer er 40 år.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen, og fremstår i hovedsak i god stand. Det ble imidlertid registrert manglende synlig oppkant ved skyvedør i 2. Etasje samt 1. Etasje. Forholdet lot seg ikke kontrollere nærmere.

TG 2 vurderes grunnet manglende synlig oppkant ved skyvedør og begrenset kontrollmulighet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Manglende eller skjult oppkant ved skyvedør.

Risiko: Forholdet kan medføre økt risiko for vanninntrengning i tilstøtende konstruksjon dersom utførelsen er feil.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan føre til fuktskader i konstruksjonen dersom vann trenger inn.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få nærmere kontrollert utførelsen rundt skyvedøren for å avklare om det er behov for tiltak.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Nordvendt veranda på 10 m<sup>2</sup> med utgang fra stue og soverom i 1. Etasje.

Konstruksjonen er utført med bjelkelag og terrassebord, samt rekkverk i aluminium med glass. Det ble registrert tilfredsstillende rekkverkshøyde på ca. 1,1 m og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Det ble ikke avdekket forhold med behov for tiltak.

Sørvendt terrasse på 54 m<sup>2</sup> med utgang fra stue i 1. Etasje. Konstruksjonen er utført med bjelkelag og terrassebord, samt støttemur av belegningsstein. Terrassen fremstår uten synlige skader eller avvik av betydning ved befaringen.

Sørvendt veranda på 25 m<sup>2</sup> med utgang fra stue i 2. Etasje. Konstruksjonen er utført med bjelkelag og terrassebord, samt rekkverk av tre. Tettesjiktet lot seg ikke inspisere. For øvrig fremstår konstruksjonen uten synlige skader.

TG 2 vurderes grunnet manglende inspeksjonsmulighet av tettesjikt på veranda i 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Tettesjiktet på veranda i 2. etasje var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen.

Risiko: Manglende inspeksjonsmulighet kan medføre at eventuelle skader eller svakheter i tettesjiktet ikke avdekkes.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak dersom det foreligger skjulte svakheter eller skader i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få verandaens tettesjikt nærmere vurdert av fagperson for å avklare tilstand og eventuelt behov for tiltak.

## INNSENDIG

## ! TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Bad, teknisk rom og hall er tilknyttet rom under terreng. Det ble ikke utført hulltaking i utlektede vegger, da overflatene består av flis og våtromsplater, samtidig som tilgjengeligheten i hall er begrenset som følge av fast innredning. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige observasjoner. Det foreligger også usikkerhet knyttet til valgt konstruksjonsoppbygging i vegger mot terreng. Det ble heller ikke registrert utvendig isolasjon i forbindelse med drenering.

Årsaken kan ikke fastslås ut fra tilgjengelig informasjon og utført undersøkelse. Uavklart konstruksjonsoppbygging i vegger mot terreng kan innebære risiko for skjulte fuktforhold eller skader som ikke er registrerbare ved visuell kontroll. Forholdet kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer dersom det viser seg å foreligge skjulte skader i konstruksjonen. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av veggkonstruksjonene, utført av fagperson, for å avklare oppbygging, tilstand og eventuelt behov for tiltak.

TGIU vurderes grunnet manglende inspeksjonsmulighet i utlektede vegger mot rom under terreng.

## ! 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

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Siden badet er fra byggeår, 2020, er dagens byggtekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse for vurdering av badets utførelse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Overflatene og innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 6mm fall over en lengde på 1m ut fra dørterskel mot sluk. Det registreres også 15mm over 0,8m i dusjsonen. Viktig å merke seg at det er krav til 10mm fall fra dørterskel til sluk, da det ikke ble fremlagt tilstrekkelig dokumentert membranoppkant ved dørterskel. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet utilstrekkelig fall fra dørterskel til sluk sett i sammenheng med manglende dokumentasjon på membranoppkant.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utilstrekkelig fallforhold mot sluk og manglende dokumentasjon på membranoppkant ved dørterskel.

Risiko: Forholdet kan medføre at vann ikke ledes til sluk og øker risiko for fuktpåvirkning ved dørterskel og tilstøtende konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner dersom vann trenger ut av våtsonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få kontrollert fallforhold og utførelse av membran ved dørterskel for å avklare behov for utbedring.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membran fra byggeår, 2020.

Sluk og klemring i plast og aluminium, synlig slukmansjett under klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep. Det ble fremlagt produktdokumentasjon for smøremembran og mansjetter, men det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse eller kombinasjon av benyttede komponenter. Det bemerkes at membran er en bygningsdel med forventet levetid og naturlig slitasje over tid.

Det ble i ettertid av besiktigelsen fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på benyttet membran.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtzone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Siden badet er fra byggeår, 2020, er dagens byggt tekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse or vurdering av badets utførelse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Overflatene og innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 17mm fall over en lengde på 1,3m ut fra dørterskel mot sluk. Det registreres også 12mm over 0,6m i dusjsonen. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membran fra byggeår, 2020.

Sluk og klemring i plast og aluminium, synlig slukmansjett under klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep. Det ble fremlagt produktdokumentasjon for smøremembran og mansjetter, men det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse eller kombinasjon av benyttede komponenter. Det bemerkes at membran er en bygningsdel med forventet levetid og naturlig slitasje over tid.

Det ble i ettertid av besiktigelsen fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på benyttet membran.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hullboring i tilstøtende vegg for våtsonen, da veggene er vendt mot yttervegg og kjøkken. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

## 3. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Siden badet er fra byggeår, 2020, er dagens byggt tekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse or vurdering av badets utførelse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

## 3. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Overflatene og innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

## 3. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 19mm fall over en lengde på 1,6m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

## 3. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Membran fra byggeår, 2020.

Sluk og klemring i plast og aluminium, synlig slukmansjett under klemring. Tilkomst til sluk for inspeksjon og vedlikehold er begrenset grunnet plassering under badekar.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep. Det ble fremlagt produktdokumentasjon for smøremembran og mansjetter, men det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse eller kombinasjon av benyttede komponenter. Det bemerkes at membran er en bygningsdel med forventet levetid og naturlig slitasje over tid.

Det ble i ettertid av besiktigelsen fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på benyttet membran.

TG 2 vurderes grunnet begrenset tilkomst til sluk, noe som vanskeliggjør inspeksjon og vedlikehold.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Sluket er plassert eller bygget inn på en måte som gir begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring.

Risiko: Begrenset tilkomst kan føre til at forhold ved sluket ikke oppdages eller følges opp tidsnok.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre økt usikkerhet knyttet til sluket tilstand og funksjon over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere bedre tilgang til sluket slik at inspeksjon, rengjøring og vedlikehold kan utføres på en tilfredsstillende måte.

## 3. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringsstidspunktet.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det ble midlertidig registrert sprekk i induksjonstopp. Videre ble det registrert drypplekkasje fra blandebatteri.

TG 2 vurderes grunnet skade på induksjonstopp og lekkasje fra blandebatteri.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Mekanisk skade på induksjonstopp samt slitasje i pakninger i blandebatteri.

Risiko: Forholdene kan medføre videre funksjonssvikt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for utskifting av induksjonstopp og reparasjon eller utskifting av blandebatteri.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å skifte ut induksjonstopp og utbedre eller skifte blandebatteri for å sikre tilfredsstillende funksjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannledningene består av rør-i-rør-system, som innebærer at vannrørene ligger i ekstra plastrør slik at eventuelle lekkasjer ledes synlig til fordelerskap.

Fordelerskap plassert i teknisk rom med lekkasjesikring til sluk. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert.

Stoppekran er også testet og fungerer etter hensikt.

Forventet tid for utskifting av vannrør er 50 år.

## 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.

## TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg med lufttilførsel og avtrekk i alle rom. Det ble observert luftespalter for tilluft under dørbbladene. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.



## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2024. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 300 liter, plassert på teknisk rom med lekkasjesikring til sluk.

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

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom med 20 kurser iht oversikt.

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2020**

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

**Nei Det opplyses av hjemmelshaver at belysning i støttemur er montert på egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller samsvar.**

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:**

**- Opplegg ny enebolig. 14 i rekke nr 12. A-konto 2 røranlegg og sikringsskap.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Nei**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

# Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?

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

## Generell kommentar

Årsak: Arbeidet er utført uten dokumentert fagmessig utførelse eller samsvarserklæring.

Risiko: Manglende dokumentasjon kan innebære risiko for feil utførelse og redusert sikkerhet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for kontroll og eventuell utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få kontrollert installasjonen av kvalifisert fagperson og fremskaffe nødvendig dokumentasjon.

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Drenering er ikke inspisert grunnet overbygget terrasse. Det har heller ikke vært mulig å gjennomføre hulltaking i rom under terreng grunnet plassering av bad, teknisk rom og fast innredning i gang. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige observasjoner, og det foreligger usikkerhet knyttet til bygningsdelens oppbygning og tilstand. Det ble ikke registrert synlig utvendig isolasjon, og brukt grunnmur er ikke tilstrekkelig dokumentert.

TG 2 vurderes grunnet manglende inspeksjonsmulighet og usikker oppbygning av konstruksjon mot grunn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Manglende tilgjengelighet for inspeksjon samt fravær av dokumentasjon på grunnmur og isolasjonsløsning.

Risiko: Forholdet kan medføre fuktpåvirkning og kondens i utlekte vegger mot grunn.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan føre til skjulte fuktskader og behov for utbedring av innvendige konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved tilrettelegging for inspeksjon for å avklare oppbygning og tilstand.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Fundamentering er ikke undersøkt da den ligger under terreng. Det ble ikke registrert synlige tegn til setninger, som sprekker, løse fliser eller andre forhold som indikerer bevegelser i konstruksjonen ved befaringen. Bygningen fremstår stabil basert på tilgjengelige observasjoner.

Grunnmur er utført i mur/betong, og det ble ikke registrert sprekker eller skader med behov for tiltak.

### 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.

# 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

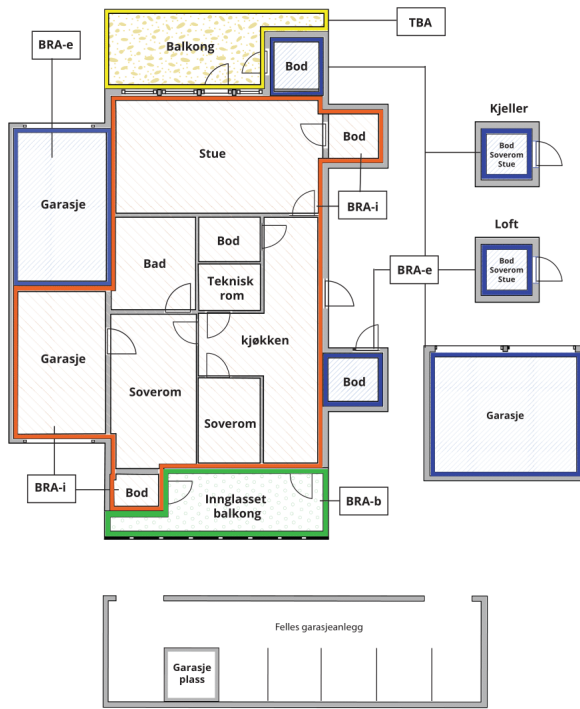
## Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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.

## 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	52			52	
2. Etasje	79			79	64
3. Etasje	59			59	25
<b>SUM</b>	<b>190</b>				<b>89</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>190</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang/entré, to soverom, teknisk rom, bad	Garasje	
2. Etasje	Kjøkken, stue, soverom, bad		
3. Etasje	Bad, stue, ett 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 godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt godkjente tegninger samt ferdiggattest for boligen. Av tegningsgrunlaget er det etablert bad og soverom i 2. etasje. De utførte tiltakene vurderes å ikke være søknadspliktige overfor kommunen. Det anbefales at kjøper setter seg grundig inn i vedlagt dokumentasjon i salgsoppgaven og selgers egenerklæring.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Hjemmelshaver opplyser om:

2020- Montert elbil lader.

2020- Satt inn baderomsinnredning på vaskerom.

2020- Bluetooth styrt belysning i spottene i gang/bad underetasje, kjøkken, stue, bad og trappegang 1. etasje, samt alle spottene i 2. etasje.

2023- Satt opp støttemur og utvidet terrasse.

2024- Montert varmepumpe.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

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

## Integrert garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		21		21	
<b>SUM</b>		<b>21</b>			

**SUM BRA** 21

## Romfordeling

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

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det ble fremlagt godkjente tegninger i samsvar med tegningene på boligen. Der fremgår det at vegg mellom garasje og bod er fjernet, for å utvide garasjen. Dette er ikke en søknadspliktig bruksendring hos kommunen. 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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	220	1813		12	4145 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Propcloud (PropCloud er en digital eiendomsplattform.)	Ikke relevant

### Adresse

Hvitsteinvegen 61

### Hjemmelshaver

Mathisen Anne Cathrine, Mathisen Finn Allan

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Skien kommune. Området består i hovedsak av eneboliger og småhusbebyggelse. Det er moderat avstand til dagligvarebutikk, skole og barnehage, samt tilgang til offentlig kommunikasjon i nrområdet. Det er også tilgang til nærliggende friområder.

### 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

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Asfaltert adkomst til boligen.

### Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

# Bygninger på eiendommen

## Integrert garasje



### Anvendelse

Garasjen anvendes til parkering av bil og oppbevaring.

### Byggeår

2020

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

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

### Vedlikehold

Garasjen er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Integrert garasje på 21 m<sup>2</sup>.

Garasjen står på støpt fundament mot grunn samt grunnmur av støpt mur/betong. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset trekledning. Flatt tak hvor 2. Etasje er etablert.

Isolert leddport med elektronisk portåpner.

Det er lagt opp til elbil lader i garasjen.

Garasjen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige feil eller mangler med behov for tiltak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.03.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	16.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	
2	13.04.2026	

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.