

Tilstandsrapport



Enebolig



Hoppestadvegen 81, 3721 SKIEN



SKIEN kommune



gnr. 8, bnr. 174

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 22464-1068

Referansenummer: MM4508

Foretak: JL TAKST AS



Medlem av



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

JL Takst AS

JL Takst AS er et frittstående takstfirma som bygger på høy faglig integritet og solid erfaring fra byggebransjen. Jeg har over 15 års erfaring med alt fra restaurering av eldre bygg til oppføring av moderne eneboliger og flermannsboliger, inkludert tradisjonelle byggeteknikker og spesialiserte løsninger som maskinlaftet tømmer.

Som tømmer og byggingeniør kombinerer jeg nøyaktighet med effektivitet for å levere grundige og objektive rapporter som gir trygghet i store beslutninger. Mitt mål er å tilby pålitelige vurderinger og personlig oppfølging som skaper verdi for både privatpersoner og profesjonelle aktører.

Jeg setter stor pris på tilliten som følger med oppdragene mine og håper at fornøyde kunder deler sin opplevelse med andre som trenger trygge og profesjonelle taksttjenester.

Rapportansvarlig



Jon-Inge Lid

Uavhengig Takstingeniør

JLTakst@gmail.com

452 24 118



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 fuktøk.

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 byggeregler

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er opprinnelig fra 1964 og fremstår med flere oppgraderinger gjennom årene, kombinert med bygningsdeler og løsninger som bærer preg av alderen. Boligen har normalt vedlikeholdsnivå til å være av eldre dato, og hovedkonstruksjonene virker stabile uten tegn til alvorlige skader. Samtidig er det enkelte forhold som bør følges opp over tid.

Yttervegger og tak har generelt tilfredsstillende funksjon, men kledningen og taktekingen viser normal aldring og vil etter hvert ha behov for vedlikehold. Vinduer og ytterdører er av varierende alder og tilstand – noen eldre med noe slitasje, mens andre fremstår i god stand. Grunnmur og kjeller har enkelte sprekker og tegn til fuktpåvirkning. Det er spesielt registrert høy fuktighet i krypkjelleren, og her anbefales tiltak for bedre ventilasjon og uttørking.

Innvendig fremstår overflater og rom med vanlig bruksslitasje. Det er noen høydeforskjeller og skjevheter i gulv, men dette er typisk for boliger av denne typen og alder. Vaskerommet i kjelleren er ikke oppgradert til dagens våtromsstandard. Badet i hovedetasjen virker i brukbar stand. Kjøkkenet fungerer greit og har noe bruksslitasje. Tekniske anlegg er hovedsakelig eldre og det er noen forhold som krever umiddelbare tiltak.

Alt i alt fremstår boligen som en solid eldre bolig med flere originale eller eldre komponenter. Det må påregnes jevnlig vedlikeholdsarbeider og enkelte oppgraderinger på kort og mellomlang sikt, særlig knyttet til fukt og ventilasjon i kjeller. For en ny eier gir boligen et godt utgangspunkt, kombinert med rom for videre forbedringer.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har tekking av betongstein med uvisst alder, trolig fra byggeår.

Deler av takflate mot nord (mot østliggende endevegg) har undertak og tekking av nyere alder.
Vinkel på hovedtaket er ca. 18 grader.

Eier har byttet ut noen knekte stein og spylt taket i 2025.

På siste befæringsdato var taket snødekt.
Tak over carport har taksteinprofiler av aluminium. Årstall er ukjent men virker å være fra nyere tid.
Taket er besikket fra balkong og bakkenivå.

På siste befæringsdato var taket snødekt.
Det er nye takrenner, nedløp og beslag fra 2014 i plastisert stål.
Det er ingen snøfangere på taket men det er montert stigetrinn opp til pipe.
Referansenivå for snøfangere settes til byggeår og følger bestemmelser gitt i Byggeforskrifter av 15 desember 1949, bind II.
Yttervegger i reisverk/bindingsverk med liggende panel som ytterkledning.
Det er registrert luftespalte bak kledningen med musebånd.

Alder er ukjent men utvendig kledning ser ut til å ha blitt skiftet ut i nyere tid.

Det er w-takstoler fra byggeår med kaldtloft som har tilgang fra loftstrapp i trapperom ned til kjeller.

Eier opplyser om at det har vært mus på loftet.

Loftet er isolert med ca 10cm glass-/steinull.

Alle vinduer i hovedetasje er av nyere alder (ett vindu fra 2012, 6 vinduer fra 2014 og 2 vinduer fra 2020. Vinduer fra 2020 er skiftet som egeninnsats av nåværende eier og har trekarm med 3-lags isolerglass)

Innsettsdetaljer er undersøkt og disse virker fagmessig utført.

i kjelleren er det vinduer med koblet glass, trolig fra byggeår.

Det er malt hovedytterdør med glassfelt og 2 balkongdører med glass i hovedetasjen.

Hovedinngangsdør fra 2025, en balkongdør mot vest fra 2020 og balkongdør mot sør fra 2014.

Det er en enkel uisolert kjellerdør i tre inn fra carporten. Trolig fra byggeår.

Terrasser i impregneret trevirke etablert på grunn og balkong som står på pilarer av betong og er innfestet i husvegg.

Balkong/terrasse mot vest er oppført av eier som egeninnsats i 2020 og resterende terrasser er oppført som egeninnsats av tidligere eier i 2019 i følge tidligere salgsoppgave.

Under balkong mot vest er det lagt stålprofiler med rennesystem som ledes til avløp slik at lagringsrom under balkongen holdes tørt.

På siste befæringsdato var terrasser snødekt.

Det er utvendig trapp ned fra øvre del av tomten mot vest i tilknytning balkong i impregneret trevirke.

Det er steintrapp og ståltrapp fra inngangsparti mot sør/sør-vest.

Trappene følger stort sett jevnt med terreng og det er kun rekkverk på ene siden av ståltrappen.

På siste befæringsdato var trapper snødekt.

Det er etablert ett tørt utvendig lagringsrom under balkong mot vest med tett vegg mot nord. Rommet har tilgang via skyvedør på veggen mot nord.

Det er en overbygget carport langs boligens nordvegg, belagt med steinheller på grunn og takkonstruksjon av sperrer med taksteinprofiler av stål.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Boligens overflater består av parkett eller laminat på gulv i alle tørre rom i boligens hovedetasje. Belegg i Entre.
Himlinger har malte plater og himlingsplater
Vegger består av malte og tapetserte plater.

I kjelleretasjen er det gulv av malt betong og vegger av malt mur samt malte plater i boder.

Overflater har normal slitasje som er påregnelig i forhold til alder. Boligen har etasjeskille i trebjelkelag.

Det er gjort målinger av lokale høydeforskjeller og målinger for hele rommet i følgende rom (største mål):
Stue ca 15mm hele rommet

Beskrivelse av eiendommen

Gang 18mm hele rommet
Soverom sør 7mm hele rommet
Kjøkken 6mm hele rommet

Det foreligger i følge eier, tilsynsrapport fra Skien Brann og Feievesen. Denne beskriver behov for brannhemmende plater mellom pipevegg og gulvlister samt at det mangler synlig utkraging på 3 sider av pipe.

Kjelleretasjen har 3 bruksrom mot nord som bli brukt som vaskerom/teknisk rom og bod/bod.
Det er utført overflatesøk med håndholdt fuktsøker uten at det er registrert avvik på befaringstidspunktet.
Eier opplyser om tidlig vanninnsig i bunn av kjellertrappen, men at dette ikke har blitt registrert etter drenering av sør-østlig hjørne av boligen.
Det er uinnredet kjeller/krypkjeller under sørlig del av boligen med synlig fjell og jordbunn.
Det er montert avfukter i rommet.
Punktet må sees i sammenheng med drenering og fuktsikring.
Det er malt tretrapp ned til kjelleretasje, trolig fra byggeår, Innerdører i hovedetasje er malte fyllingsdører (dør inn til bad av malt heltre og dør mellom stue/gang av malt heltre med glassfelt)

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Det opplyses i tidligere salgsoppgave at bader er totalrenovert i 2012, utført som egeninnsats/vennetjeneste av daværende eier. Referansenivå for badet er dermed TEK10.

Oppbyggingen av badet opplyses i tidligere selgers egenerklæring til å være følgende:
Isolasjonsplater av Wedi 6mm, planmasse med ilagt varmekabel, membran Schönox 1k-DS, slukmansjett fra litex, tettebånd i alle vinkler, fliser/fuging/silikon.
Baderommet har baderomsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Installasjonsdetaljer er undersøkt og baderomsplater virker fagmessig utført med fuging ned mot bunnlist.
Gulvet er flislagt med mosaikkflis i dusjsone og oppkant på vegg.
Det er varmekabel på badet som var påskrudd og fungerte på befaringstidspunktet.
Membran opplyses i tidligere eiers egenerklæring til å være av smøremembran av Schönox 1k-DS med tettebånd i alle vinkler, med slukmansjett fra litex.
Det er påvist slukmansjett under klemring i sluk.
Baderommet har veggmontert toalett, innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Det er montert elektrisk vifte med avtrekk ut til det fri på badet.
Det er tilluft gjennom mellom dørblad og dørterskel.
Det er utført fuktmåling fra undersiden av badet i åpninger rundt avløp fra kjeller.
Det ble målt fukt bjelkelag rundt sluk (vekt%) som ikke ga utslag på måleinstrumentet. Nedre grenseverdi på måleinstrumentet er 8% så fuktnivået er 6% eller lavere og dermed er det målte området tørt på befaringstidspunktet. Selv om det ved måling ikke er påvist skader eller avvik, utelukker dette ikke skader og avvik andre steder

i konstruksjonen enn akkurat i området det ble utført målinger. Vær oppmerksom på denne risikoen og overvåk konstruksjonen. Hull er tatt der den bygningssakkyndige regnet det som mest hensiktsmessig i forhold til risiko og hvor det erfaringsmessig kan oppstå skader.

Vaskerom

Det er vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin i kjelleren.
Rommet er ikke bygget som et våtrom etter dagens standard, med tettesjikt og sluk.
Det er mekanisk avtrekk fra vaskerommet. Det er lagt renne/overløp inn til tilstøtende rom bak vask/vaskemaskin som leder eventuelt lekkasjevann til sluk i rommet med varmtvannsbereder.
Rommet er antatt fra byggeår.
Det er utført fuktsøk med overflatefuktsøker som viser forhøyede verdier på befaringstidspunktet. Det er ikke utført hulltaking da tilliggende konstruksjon gjør dette umulig (murblokker) samt at rommet allerede står foran oppgradering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har hovedsakelig finert innredning, trolig fra byggeår, med en oppgradert del med benkeplate i heltre under kjøkkenvinduet. Dør- og skuffefronter er fra 90-tallet, ifølge tidligere salgsoppgave. Ventilatoren er byttet ut i senere tid. Det er ingen komfyrvakt eller lekkasjesikring på kjøkkenet, men dette var heller ikke et krav da bygget ble oppført.

Fuktsøk rundt utsatte hvitevarer med håndholdt fuktindikator viste ingen funn.

Det er montert nytt avtrekk over komfyr som fører luften ut gjennom tak. Avtrekket er funksjonstestet med ett ark og det er påvist godt avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har røropplegg av kobberør fra byggeår med noe oppgradert røropplegg i forbindelse med oppgradering av bad i 2012.
Boligen har innvendige avløpsrør av plast, men alderen er ukjent.
Det ser ut til at rørene ble byttet ut i nyere tid, sannsynligvis i 2012 i forbindelse med oppgradering av badet. God avrenning er påvist. I tillegg er det stakeluke på stamme i kjelleren og lufting via vakumeventil på loftet.
Det er kun naturlig ventilasjon i boligen annet en periodisk mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Det er ingen veggventiler i stue, kun lufting via åpning av vinduer.
Varmtvannstank på ca. 200l fra 2012 i midterste kjellerrom. Det er sluk i rommet og eventuelt lekkasjevann blir ledet til sluk.
Det er montert avfukter i uinnredet kjellerdel/krypkjeller.
Funksjon er ikke kontrollert men avfukteren fremstår som hel og uten skader.
Boligen har inntak med 50-ampere overspenningsvern.
Automatsikringer i sikringsskap med kursfortegnelse (100 ampere jordfeilbryter iht. kursfortegnelse)
Det er AMS måler fra 2014 med påmontert samsvarserklæring.

Opplysninger fra tidligere eier: Utført betydelige elektriske arbeider

Beskrivelse av eiendommen

i perioden 2009 til 2014
ifølge egenerklæring i tidligere salgsoppgave. Det har ved forrige
eier vært el kontroll i 2018 hvor
enkelte mangler ble avdekket. Disse ble utbedret av firma Brødrene
Johnsen elektro as.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er delvis fundamentert på fjell og fyllmasser.
Det er ny drenering på vestvegg fra 2020 og ny drenering rundt
hjørne mot sørøst.
Boligen ellers har drenering fra byggeår.
Boligen er fundamentert på betongstein på stripefundamenter fra
byggeår.

Det er noe mindre krakkelering i murpuss, men dette har ikke
endret seg noe så lenge selger har bodd her i følge selger.
Krever normalt vedlikehold.
Boligen har skrående terreng med fall fra sør mot nord med fjell og
jordmasser.
Boligen har trolig utvendig avløpsrør av plast fra byggeår.
Vanninntak viser vannledning av plast med ukjent alder.
Utvendig vann og avløp er ikke inspisert. Det er gjort vurdering
basert på materiale og alder.

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

[Gå til side](#)

Vurderingene under dette punktet er basert på visuell befarings og
tilgjengelig informasjon på befaringsstidspunktet.

Det er registrert flere forhold som omhandler helse, miljø og
sikkerhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

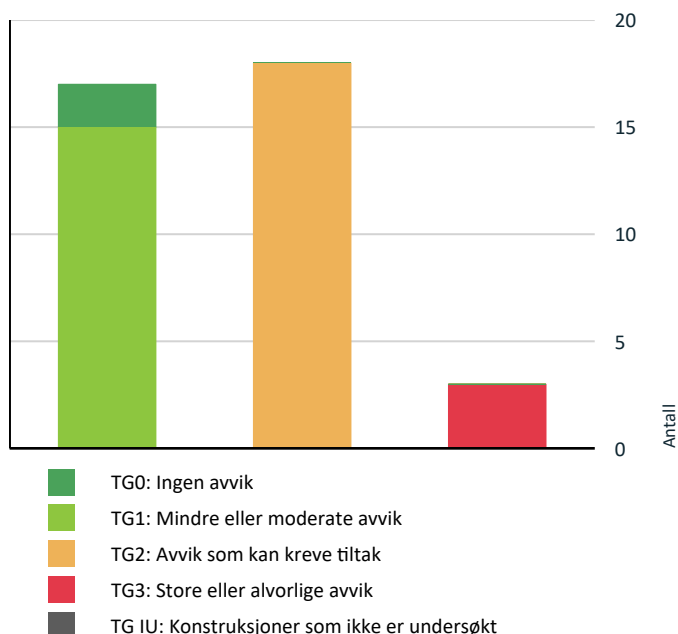
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger.

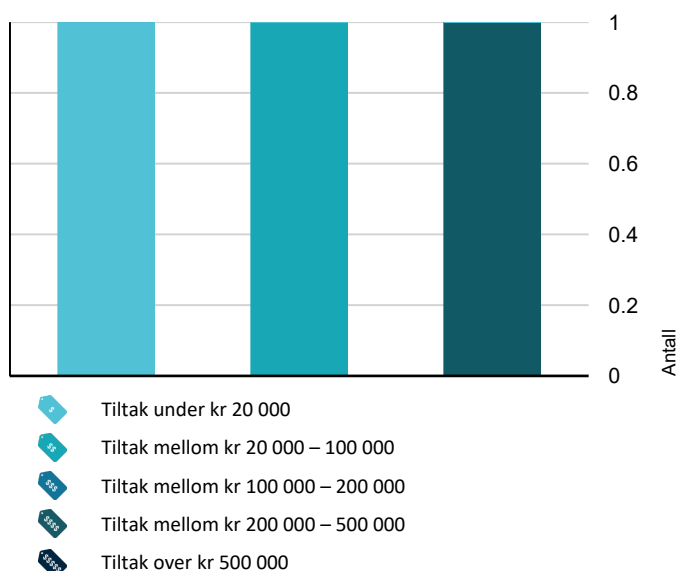
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - Kjellervinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >
Helse, miljø og sikkerhet

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1964

Kommentar

Byggeår fremgår av fremvist brukstillatelse for enebolig på tomten dater 1.11.1964

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Se utfyllende beskrivelse og vurdering under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2019	Ombygging	Utbygging av walk-in closet på hovedsoverom
2019	Modernisering	Bygget kjøkkenbenk med oppbevaring under vindu
2020	Modernisering	Bygget terrasse langs vestvegg i tilsvarende stil som eksisterende terrasse langs sørvegg, bygget av tidligere eier)
2020	Modernisering	Utgraving jordmasser langs vestvegg inklusive drenering og planering av plen
2020	Modernisering	Satt inn 2 vinduer og terrassedør på vestvegg (fjernet ett eksisterende lite vindu med samme plassering)
2021	Ombygging	Bygget nedre platå med trapp til terrasse
2021	Modernisering	Tapetsert og malt hovedsoverom + montert veggskap over seng
2021	Modernisering	Oppgradert garderobeløsning i gang med sittebenk hylle og kroker
2021	Modernisering	Maling av stue og soverom sørøst
2023	Ombygging	Bygget vegger og skyvedør til oppbevaringsbod under terrasse
2023	Ombygging	Flyttet utebod fra øvre gårdsplass til nedre del av tomten
2024	Modernisering	Planert ut jordmasser der boden sto før og anlagt plen og grussti til lagringsplassen under terrassen
2024	Modernisering	Satt opp gjerde rundt hagen av vedlikeholdsfritt kastanje
2024	Modernisering	Lagt stein i carport
2024	Modernisering	Drenert sørøstlig hjørne ved inngangsparti og flyttet trappen nærmere husveggen + anlagt trinnvis bed i skråning
2025	Modernisering	Ny inngangsdør (sørvegg)
2025	Modernisering	Fornyet kjøkkenavtrekk
2025	Modernisering	Anlagt grussti langs østveg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Boligen har tekking av betongstein med uvisst alder, trolig fra byggeår.
Deler av takflate mot nord (mot østliggende endevegg) har undertak og tekking av nyere alder.
Vinkel på hovedtaket er ca. 18 grader.

Eier har byttet ut noen knekte stein og spylt taket i 2025.

På siste befaringsdato var taket snødekt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

TG2 settes for undertak og taktekking basert på takets alder da mer en halvparten av forventet levetid er passert.
Tekking bærer preg av alderen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

For å få TG1/0 må undertak og taktekking fornyes. På grunn av alder så kan plutselige skader oppstå på tekkingen og undertak som kan føre til lekkasje i taket og videre råte/soppdannelse.

Betongstein kan bli sprø med alderen slik at sprekking i stein kan forekomme plutselig.



Bilde fra befaring i april 2025, taket har i ettertid blitt spylt av nåværende eier

TG 1 Taktekking - carport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak over carport har taksteinprofiler av aluminium. Årstall er ukjent men virker å være fra nyere tid.

Taket er besiktiget fra balkong og bakkenivå.

På siste befaringsdato var taket snødekt.



Bilde er tatt i forbindelse med befaring i april 2025

TG 2 Nedløp og beslag

Det er nye takrenner, nedløp og beslag fra 2014 i plastisert stål.

Det er ingen snøfangere på taket men det er montert stigetrinn opp til pipe.

Referansenivå for snøfangere settes til byggeår og følger bestemmelser gitt i Byggeforskrifter av 15 desember 1949, bind II.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

I datidens bestemmelser var det opp til bygningsrådet å bestemme at det på tak skulle være snøfangere og stiger av ikke brennbart materiale for brannvesenet.

I henhold til brukstillatelse gitt i 1964, det er ikke dokumentert at det ble stilt krav til snøfangere i dette konkrete tilfellet.

Forholdet gis tilstandsgrad 2 (TG2) i henhold til standarden

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør i alle tilfeller sørges for at det er snøfanger der man naturlig ferdes om vinteren (gangbaner, foran dører etc.) selvom det ikke er ett krav om utbedring. Enkeltstående, korte lengder med snøfangere kan øke belastning på taket som kan føre til svikt. Man bør derfor forsøke å etablere snøfanger i hele takets lengde. Snøras og isras kan føre til skader på personer og materiell.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i reisverk/bindingsverk med liggende panel som ytterkledning.

Det er registrert luftespalte bak kledningen med musebånd.

Alder er ukjent men utvendig kledning ser ut til å ha blitt skiftet ut i nyere tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er w-takstoler fra byggeår med kaldtloft som har tilgang fra loftstrapp i trapperom ned til kjeller.

Eier opplyser om at det har vært mus på loftet.

Loftet er isolert med ca 10cm glass-/steinull.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

1. Eier opplyser om at det tidligere har vært mus på loftet og har prøvd å gjøre tiltak med tetting og feller.

2. Det er observert noe som ser ut som svertesopp i ett felt ned mot takfot over bad. Det var umulig for undertegnede å kontrollere nærmere da symptomet viste seg helt i bunn av takfot (ingen tilkomst da det ikke er gulv på loftet)

Dette kan komme av utettheter i dampsperre eller liknende rundt det oppvarmede baderommet slik at fuktig og varm luft stiger opp og kondenserer på taktro.

Problematikken viste seg tydeligere ved befaring i januar 2026 med kondensering og rim på undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

1. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i forhold til musetetting på boligen. Eier har idag etablert avtale med Pelias for skadedyrbekjemping, avtalen kan videreføres til ny eier. Mus i boliger kan føre med seg sykdomer og gjøre skader på boligens konstruksjon.

2. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser rundt området over bad for å finne nærmere årsak til symptomet. Isolasjon som ligger helt inn mot undertaket ved takfoten bør trekkes tilbake for å forbedre luftingen. Fuktighet som kondenserer på undersiden av taktro kan over tid føre til fukt og råteskader.



TG 1 Vinduer

Alle vinduer i hovedetasje er av nyere alder (ett vindu fra 2012, 6 vinduer fra 2014 og 2 vinduer fra 2020. Vinduer fra 2020 er skiftet som egeninnsats av nåværende eier og har trekarmen med 3-lags isolerglass) Innsettsdetaljer er undersøkt og disse virker fagmessig utført.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - Kjellervinduer

i kjelleren er det vinduer med koblet glass, trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er fra byggeår men er godt vedlikeholdt og har normal slitasje i forhold til alder. Koblete vinduer kan ha utettheter og stor lekkasje av varme.

Tilstandsgrad 2 (TG2) sette på bakgrunn av alderen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene bør vurderes byttet til vinduer av nyere standard men dette må være opp til den enkelte. Endret bruk av rommene kan føre til at symptomer kan oppstå og at vinduene ikke vil fylle sin funksjon med tanke på tetthet og energitap.



TG 1 Dører

Det er malt hovedytterdør med glassfelt og 2 balkongdører med glass i hovedetasjen.

Hovedinngangsdør fra 2025, en balkongdør mot vest fra 2020 og balkongdør mot sør fra 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG 2 Dører - kjeller

Det er en enkel uisolert kjellerdør i tre inn fra carporten. Trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren er en enkel tredør i trekarm og det vil kunne oppstå luftlekkasjer mellom dør og karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren bør vurderes byttet til dør av nyere standard men dette må være opp til den enkelte. Endret bruk av rommene kan føre til at symptomer kan oppstå og at døren ikke vil fylle sin funksjon med tanke på tetthet og energitap.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i impregneret trevirke etablert på grunn og balkong som står på pilarer av betong og er innfestet i husvegg.

Balkong/terrasse mot vest er oppført av eier som egeninnsats i 2020 og resterende terrasser er oppført som egeninnsats av tidligere eier i 2019 i følge tidligere salgsoppgave.

Under balkong mot vest er det lagt stålprofiler med rennesystem som ledes til avløp slik at lagringsrom under balkongen holdes tørt.

På siste befaringsdato var terrasser snødekt.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Det er utvendig trapp ned fra øvre del av tomten mot vest i tilknytning balkong i impregnert trevirke.

Det er steintrapp og ståltrapp fra inngangsparti mot sør/sør-vest.

Trappene følger stort sett jevnt med terreng og det er kun rekkverk på ene siden av ståltrappen.

På siste befaringsdato var trapper snødekt.

TG 1 Andre utvendige forhold

Det er etablert ett tørt utvendig lagringsrom under balkong mot vest med tett vegg mot nord. Rommet har tilgang via skyvedør på veggen mot nord.

Det er en overbygget carport langs boligens nordvegg, belagt med steinheller på grunn og takkonstruksjon av sperrer med taksteinprofiler av stål.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Boligens overflater består av parkett eller laminat på gulv i alle tørre rom i boligens hovedetasje. Belegg i Entre.

Himlinger har malte plater og himlingsplater
Vegger består av malte og tapetserte plater.

I kjelleretasjen er det gulv av malt betong og vegger av malt mur samt malte plater i boder.

Overflater har normal slitasje som er påregnelig i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Det ble under befaringen i april påvist noe heksesot/støvkondens i tilknytning til panelovn i gang i hovedetasjen. Dette ble vasket bort av selger i senere tid etter befaringen. Dette kan komme av en kombinasjon av varme og manglende ventilering som skaper avdamping fra byggematerialer eventuelt kondens som støv/sot fester seg i.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det utsatte området må vaskes og eventuelt males for å fjerne missfargingen. Det bør sørges for at naturlig luftventiler er åpne, spesielt på deler av året med kaldere utetemperaturer og variasjoner i temperatur.

Det kan også etableres ytterligere luftventiler i boligen.

Heksesot/støvkondens vil vende tilbake så lenge forholdene legger til rette for dette, det bør derfor overvåkes og betraktes som ett symptom på dårlig ventilering eller kondensproblematikk. Dette kan også forekomme på grunn av avdamping i materialer/maling. Forholdet bør holdes under oppsyn.

Det ble ikke registrert slik misfarging på siste befaringsdato.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag.

Det er gjort målinger av lokale høydeforskjeller og målinger for hele rommet i følgende rom (største mål):

Stue ca 15mm hele rommet

Gang 18mm hele rommet

Soverom sør 7mm hele rommet

Kjøkken 6mm hele rommet

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

1. Det er påvist høydeforskjeller gjennom hele rommet på flere av rommene. Dette kan komme av nedbøyning over tid siden datidens konstruksjon ikke hadde samme krav til stivhet som nå.

2. Det er påvist noe knirk i soverommet mot stue

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er ikke behov for utbedringstiltak, med det anbefales at man vurderer oppretting med selvutjevnenende sparkelmasse eller liknende ved utskifting av gulvoverflater i fremtiden. Ved en slik modernisering bør man også gå over undergulv og utbedre eventuell knirk.



Stue

Tilstandsrapport



Gang mot stue

! TG 2 Pipe og ildsted

Det foreligger i følge eier, tilsynsrapport fra Skien Brann og Feievesen. Denne beskriver behov for brannhemmende plater mellom pipevegg og gulvlister samt at det mangler synlig utkraging på 3 sider av pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Sprukket ildfast stein kan føre til redusert beskyttelse av ovnens konstruksjon og forringet forbrenningseffektivitet, samt risiko for videre skader ved bruk.

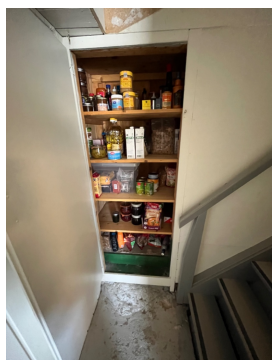
! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasjen har 3 bruksrom mot nord som bli brukt som vaskerom/teknisk rom og bod/bod.

Det er utført overflatesøk med håndholdt fuksøker uten at det er registrert avvik på befaringsstidspunktet.

Eier opplyser om tidlig vanninnsg i bunn av kjellertrappen, men at dette ikke har blitt registrert etter drenering av sør-østlig hjørne av boligen.



Området foran trapp hvor det tidligere har vært vannansamling.

! TG 3 Kryp Kjeller

Det er uinnredet kjeller/krypkjeller under sørlig del av boligen med synlig fjell og jordbunn.

Det er montert avfukter i rommet.

Punktet må sees i sammenheng med drenering og fuksikring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fukskader.

Det er ved måling i treverk påvist forhøyede fuktnivåer og stedvis sopp/råteskader i treverk, spesielt ned mot fjell/grunn.

Det er uvisst om utviklingen av disse skadene har stoppet etter montering av avfukter i rommet, men de målte fuktnivåene tilsier at forhold ligger til rette for at det fortsatt kan oppstå fukt-/sopp- og råteskader.

Det er "kjellerlukt" i rommet og fjell/grunnen er fuktig.

Selvom drenering av yttervegger er gjort på deler av yttervegg mot sør med forbedring er det fortsatt vanninnsg fra fjell og fuktopptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:

Skadet treverk må skiftes ut og man bør gjøre ytterligere undersøkelse ved åpning av konstruksjonen.

Alt organisk materiell bør fjernes der det er mulig spesielt der dette ligger ned mot grunn.

Det bør undersøkes om montert avfukter har tilstrekkelig funksjon i forhold til fuktpåkjenningen.

På generelt grunnlag anbefales det å etablere fuktsperre på bakken, dette hindrer fukt i å trekke opp fra bakken slik at luftfuktigheten i krypkjeller reduseres. Høy luftfuktighet over tid kan føre til råteskader og skape miljø for vekst av sopp samt biologiske skadegjørere.

Ved befarig i Januar 2026 synes det ikke å være nevneverdig skadeutvikling i forhold til April 2025 men det registreres fortsatt forhøyede fuktverdier.

Kostnadsestimat omfatter fjerning av skadet treverk og organisk materiale, ytterligere undersøkelser samt etablering av fuktsperre på grunnen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fra april 2025

Tilstandsrapport



Fra Januar 2026

TG 1 Innvendige trapper

Det er malt tretrapp ned til kjelleretasje, trolig fra byggeår,

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i hovedetasje er malte fyllingsdører (dør inn til bad av malt heltre og dør mellom stue/gang av malt heltre med glassfelt)

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at bader er totalrenovert i 2012, utført som egeninnsats/vennetjeneste av daværende eier. Referansenivå for badet er dermed TEK10.

Oppbyggingen av badet opplyses i tidligere selgers egenerklæring til å være følgende:
Isolasjonsplater av Wedi 6mm, planmasse med ilagt varmekabel, membran Schönox 1k-DS, slukmansjett fra litex, tettebånd i alle vinkler, fliser/fuging/silikon.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderommet har baderomsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Installasjonsdetaljer er undersøkt og baderomsplater virker fagmessig utført med fuging ned mot bunnlister.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu i våtsonen ved dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Materialene i og rundt vinduet er uegnet for bruk i våtsonen og tettesjikt er uvisst. Ved vannpåkjenning kan fuktighet sive inn i konstruksjonen og føre til fukt og råteskader over tid.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser og det forutsettes videre bruk av dusjkabinett for å hindre vannsøl på vinduet og innsettsdetaljer.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med mosaikkflis i dusjsone og oppkant på vegg. Det er varmekabel på badet som var påskrudd og fungerte på befaringsstidspunktet.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

1. Høydeforskjell fra topp av slukrist til topp membran dørterskel er ca 10mm.

Det er ikke mulig å påvise oppkant ved dørterskel med membran uten destruktive inngrep.

Gulvet får TG2 grunnet ikke nok høydeforskjell fra topp av sluk til topp av membran, i tråd med NS3600.

2. Gulvet er generelt flatt med ca. 10mm fall 0,8 meter ut fra sluk (kravet er 16mm 0,8m fra dusjens nedslagsfelt).

3. Det er påvist riss/sprekker i noen fuger samt noe manglende fuger rund flisoppkant. Riss/sprekker kan skyldes noe bevegelse i gulvet.

Gulvet får TG2 grunnet ikke nok høydeforskjell fra topp av sluk til topp av membran, lite fall og mindre riss/sprekker i flisfuger, i tråd med NS3600.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Fuger bør skiftes ut.

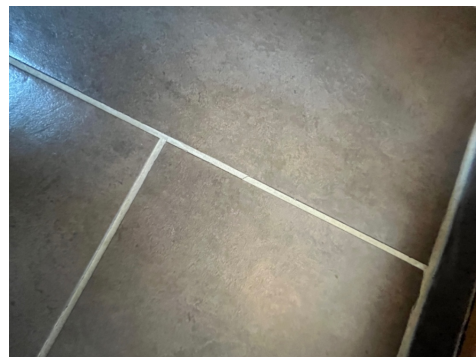
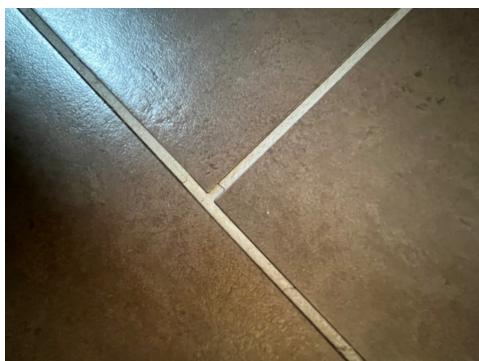
1/2. Vann vil fortsatt kunne ledes til sluk da det er oppkant rundt badet eller. Vær klar over at membran/tettesjikt bak oppkant ikke er dokumentert.

For å lukke avviket må fallforholdene utbedres slik at avstand fra topp av sluk til topp av flis ved dør er minimum 25mm.

Ved høy vannpåkjenning ved en eventuell lekkasje kan man risikere at ikke alt vann ledes til sluk, noe som kan føre til skader på tiliggende konstruksjoner.

3. Det bør utføres lokal utbedring av fuger med sprekker/manglende fuger. Dette bør også holdes under oppsyn og undersøkes nærmere i forhold til om stivhet i gulvet er tilstrekkelig.

Ved mye bevegelse i gulvet kan det på sikt oppstå skader på fliser/fuger og underlag.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran opplyses i tidligere eiers egenerklæring til å være av smøremembran av Schnönox 1k-DS med tetteband i alle vinkler, med slukmansjett fra litex.

Det er påvist slukmansjett under klemring i sluk.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Membransjiktet er ikke dokumentert annet en beskrivelse av type membran i forrige selgers salgsoppgave.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må innhentes dokumentasjon.

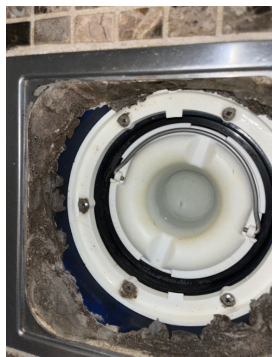
Badet synes å fungere med dagens bruk, men det anbefales jevnlig tilsyn med overflater og sluk/synlig membran da lekkasje plutselig kan oppstå.

Dette gjelder spesielt da bruken kan endres med nye eiere.

Det anbefales videre bruk av dusjkabinett med vann som føres ned i sluk.

Med tid kan membranprodukter bli sprø og mer utsatt for svekkelse. Kombinert med at bygg naturlig har noe bevegelse kan det være fare for at lekkasjer plutselig oppstår.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet har veggmontert toalett, innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er ikke påvist mulighet for synliggjøring av lekkasjevann fra sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må innhentes dokumentasjon på installasjonen som viser at lekkasjesikring er ivarettatt eventuelt må det etableres dreneringshull/spalte i underkant av toalettet for å synliggjøre lekkasjevann.

Hvis ikke slik sikring eksisterer, er det fare for at lekkasjevann trekker inn i og skjules i konstruksjonen/veggen i tilknytning til sistene.



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er montert elektrisk vifte med avtrekk ut til det fri på badet. Det er tilluft gjennom mellom dørblad og dørterskel.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført fuktmåling fra undersiden av badet i åpninger rundt avløp fra kjeller.

Det ble målt fukt bjelkelag rundt sluk (vekt%) som ikke ga utslag på måleinstrumentet. Nedre grenseverdi på måleinstrumentet er 8% så fuktnivået er 6% eller lavere og dermed er det målte området tørt på befaringstidspunktet. Selvom det ved måling ikke er påvist skader eller avvik, utelukker dette ikke skader og avvik andre steder i konstruksjonen enn akkurat i området det ble utført målinger. Vær oppmerksom på denne risikoen og overvåk konstruksjonen. Hull er tatt der den bygningssakkyndige regnet det som mest hensiktsmessig i forhold til risiko og hvor det erfaringsmessig kan oppstå skader.



KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Det er vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin i kjelleren. Rommet er ikke bygget som et våtrom etter dagens standard, med tettesjikt og sluk.

Det er mekanisk avtrekk fra vaskerommet. Det er lagt renne/overløp inn til tilstøtende rom bak vask/vaskemaskin som leder eventuelt lekkasjevann til sluk i rommet med varmtvannsbereder. Rommet er antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har idag avrenning til sluk i tilstøtende rom, men er ikke bygget opp som et våtrom etter dagens krav. TG3 settes derfor iht. standarden.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet virker å fungere med dagens bruk men for å kunne få tilstandsgrad 0/1 (TG0/TG1) må rommet oppgraderes med vanntettsjikt etter dagens krav.

Ved en lekkasje vil vannpåkjenningen kunne føre til skader på rommet da vann ikke ledes forskriftsmessig til sluk og det mangler tilfredsstillende tettesjikt.

Kostnadsestimat gjelder modernisering av rommet etter dagens standard, med nytt tettesjikt/membran på gulv og i våtsone og tilstrekkelig fall mot sluk (med oppkanter).

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk i rommet



overløp til tilstøtende rom



Sluk i tilstøtende rom

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført fuktsøk med overflatefuktsøker som viser forhøyede verdier på befaringstidspunktet. Det er ikke utført hulltaking da tilliggende konstruksjon gjør dette umulig (murblokker) samt at rommet allerede står foran oppgradering.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vaskerommet bør totalrenoveres med nytt tettesjikt/membran og fall til sluk etter dagens krav

Tiltak og kostnadskonsekvens er opplyst i forrige punk..

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har hovedsakelig finert innredning, trolig fra byggeår, med en oppgradert del med benkeplate i heltre under kjøkkenvinduet. Dør- og skuffefronter er fra 90-tallet, ifølge tidligere salgsoppgave. Ventilatoren er byttet ut i senere tid. Det er ingen komfyrvakt eller lekkasjesikring på kjøkkenet, men dette var heller ikke et krav da bygget ble oppført.

Fuktsøk rundt utsatte hvitevarer med håndholdt fuktindikator viste ingen funn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet gis tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av innredning av eldre dato samt noe svelling og avflassing på innredningen iht. standarden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenet er fullt funksjonelt, men eventuelle oppgraderinger må vurderes av kjøper.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert nytt avtrekk over komfyr som fører luften ut gjennom tak. Avtrekket er funksjonstestet med ett ark og det er påvist godt avtrekk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 2 Vannledninger

Boligen har røropplegg av kobberør fra byggeår med noe oppgradert røropplegg i forbindelse med oppgradering av bad i 2012.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av kobber er over 25 år og har derfor oppnådd mer en halvparten av forventet brukstid. TG2 settes ihht. Til standarden.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør føres jevnlig tilsyn med anlegget slik at man tidlig kan oppdage eventuelle lekkasjer. Slitasje over tid på rør og overganger kan føre til plutselig lekkasje som kan påføre skader på annen konstruksjon.

! TG 1 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast, men alderen er ukjent. Det ser ut til at rørene ble byttet ut i nyere tid, sannsynligvis i 2012 i forbindelse med oppgradering av badet. God avrenning er påvist. I tillegg er det stakeluke på stamme i kjelleren og lufting via vakumeventil på loftet.

! TG 2 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilasjon i boligen annet en periodisk mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Det er ingen veggventiler i stue, kun lufting via åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er begrenset ventilasjon i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

God lufting sikrer at fuktig luft kan skiftes ut og det er mindre sansynlighet for kondensering når denne luften treffer kaldere flater som yttervegger/vinduer etc.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200l fra 2012 i midterste kjellerrom. Det er sluk i rommet og eventuelt lekasjevann blir ledet til sluk.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereider er tilkoblet vanlig stikkontakt. Gjeldende forskrift sier at varmtvannstank skal være fast tilkoblet så lenge denne har effekt større en 1500w.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Fast tilkobling med bryter må etableres. Det er økt risiko for varmgang og branntilløp ved tilkobling via vanlig stikkontakt.

! TG 1 Andre installasjoner

Det er montert avfukter i uinnredet kjellerdel/krypkjeller.

Funksjon er ikke kontrollert men avfukteren fremstår som hel og uten skader.

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har inntak med 50-ampere overspenningsvern. Automatsikringer i sikringsskap med kursfortegnelse (100 ampere jordfeilbryter iht. kursfortegnelse)
Det er AMS måler fra 2014 med påmontert samsvarserklæring.

Opplysninger fra tidligere eier: Utført betydelige elektriske arbeider i perioden 2009 til 2014

ifølge egenerklæring i tidligere salgsoppgave. Det har ved forrige eier vært el kontroll i 2018 hvor enkelte mangler ble avdekket. Disse ble utbedret av firma Brødrene Johnsen elektro as.

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.
1964 Det er uvisst og ikke mulig å konstatere når anlegget sist ble oppgradert men det foreligger samsvarserklæring for diverse nyere el-arbeider.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
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 foreligger samsvarserklæring som beskriver utvidelse, endring og installasjon fra Brødrene Johnsen Elektroservice AS. Denne gjelder for oppretting av avvik fra tidligere tilsynsrapport samt

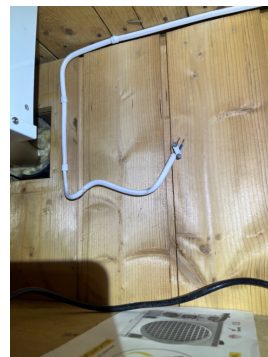
Tilstandsrapport

legge opp jordet stikk til vaskerommet. Det foreligger også dokumentasjon på installasjon av skjult varme (varmekabel).

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?
Ja Sikring på kjøkken kan løse ut ved bruk av flere strømkrevende apparater samtidig.

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



Åpen ledning i krypkjeller

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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



Inntak og sikringsskap

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

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

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

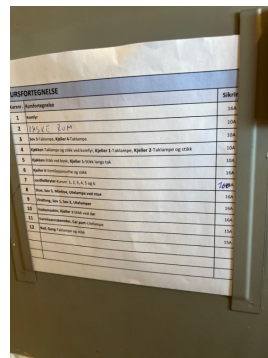


Generell kommentar

Undertegnede har ikke el-faglig kompetanse og kan således ikke uttale seg om eventuelle avvik ved anlegget.

Det er observert en uterminert/åpen ledning som er festet på vegg ved siden av avfukter i krypkjeller.

Da anlegget ikke har hatt tilsyn fra DLE eller liknende instans de siste 5 årene så anbefales det å utføre en teknisk tilstandsvurdering av elektrisk anlegg etter NEK405-2-3.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er delvis fundamentert på fjell og fyllmasser.

Tilstandsrapport

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ny drenering på vestvegg fra 2020 og ny drenering rundt hjørne mot sørøst.
Boligen ellers har drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er påvist noe fuktinnsig lang fjell i uinnredet kjeller samt opptrekk fra grunn.

Den typiske løsningen for opprinnelig fuktsikring var pussing og påstrykningsmembran (bitumen/asfalt eller tjæreprodukter) direkte på betongveggen eller grunnmuren.

Denne typen fuktsikring er enkel og har begrenset levetid – særlig når massene rundt muren er fuktige eller dårlig drenert.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør dreneres langs resterende vegg mot sør for å bedre forhold i uinnredet kjeller. Det vil fortsatt kunne forekomme opptrekk av fuktighet fra grunn og påkjenning på konstruksjoner med eldre drenering. Punktet må sees i sammenheng med punkt for «krypkjeller». Det anbefales videre bruk av avfukter, eventuelt må det etableres tilstrekkelig lufting slik at rommet kan tørke naturlig.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på betongstein på stripefundamenter fra byggeår.

Det er noe mindre krakkelering i murpuss, men dette har ikke endret seg noe så lenge selger har bodd her i følge selger.
Krever normalt vedlikehold.

! TG 0 Terrengforhold

Boligen har skrående terreng med fall fra sør mot nord med fjell og jordmasser.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har trolig utvendig avløpsrør av plast fra byggeår. Vanninntak viser vannledning av plast med ukjent alder.
Utvendig vann og avløp er ikke inspisert. Det er gjort vurdering basert på materiale og alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Avløpsrør og vannrør i plast er over 25 år og har derfor oppnådd mer en halvparten av forventet brukstid. TG2 settes ihht. Til standarden.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Skader på avløpsledning kan føre til lekkasje som forurensner grunnen. Skader på vannledning kan føre til trykfall inne i boligen slik at man mister tilgangen på rent vann i tillegg til øvrige skader på tomten og nærliggende område.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Vurderingene under dette punktet er basert på visuell befarings og tilgjengelig informasjon på befaringsstidpunktet.

Det er registrert flere forhold som omhandler helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde på ståltrapp ved inngangspartier et 0,8m. Dagens krav er 0,9m
Forholdet vurderes å ikke ha betydelig konsekvens da det fortsatt vil ha funksjon og det er heller ikke krav om utbedring.
Det mangler rekkverk/håndløper på utvendig trapp ned fra terrasse.
Det kan være utfordrende å bruke trappen på en sikker måte for mennesker som for eksempel har funksjonsnedsettelse.
Håndløpere og rekkverk skal forebygge skader ved fall og sammenstøt.

Tilsynsrapport for pipe/ildsted påpeker avvik på avstand til brennbart materiale og manglende synlig utkraging på tre sider av pipen. Kravet til utkraging og avstand til brennbart materiale er 10 cm. Avviket kan øke brannfaren.

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Det mangler håndløper på en side og høyde på eksisterend håndløper er under dagens krav på 0,9m.
Det kan være vanskelig å bruke trappen på en sikker måte. Håndløpere og rekkverk skal forebygge skader ved fall og sammenstøt.

Eiendommen ligger i et område med lav-moderat aktsomhetsgrad i forhold til radonforekomst.
Boligen er ikke bygget med radonsperre og det er heller ikke fremlagt noe dokumentasjon på radonmåling.
Radon er en helseskadelig gass som kan sive opp fra grunn og inn i boligen.

Varmtvannstank mangler fast elektrisk tilkobling.
Det er økt risiko for varmgang og branntilløp ved tilkobling via vanlig stikkontakt.

Det er registrert uterminert/åpen el-ledning. Det er fare for elektrisk støt og brann.
Der bør utføres teknisk tilstandsanalyse av fagkyndig etter NEK405-2-3 for å avdekke eventuelle avvik og tiltak med anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

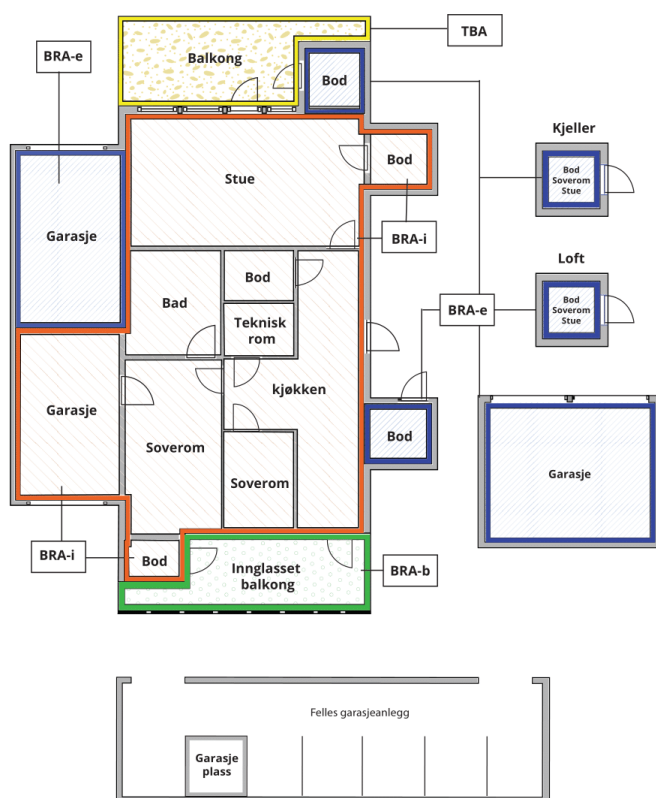
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	80			80	85		80
Kjeller	60	28		88		12	100
SUM	140	28			85	12	180
SUM BRA	168						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, entré, walk-in closet		
Kjeller	Vaskerom, bod, uinnredet kjellerrom, bod 2	Bod 3	

Kommentar

TBA i hovedetasje gjelder terrasser/balkong på forskjellige plan, totalt ca. 85m².

BRA-e i kjelleretasje består av bod under balkong (ca 21m²) og frittstående bod (ca. 7m²) på Gnr/bnr: 8/192 som opplyses av eier å høre til eiendommen.

Det er også en carport i tilknytning til huset som ikke medregnes i BRA på ca 20m².

Takhøyden i kjelleretasje/kjeller varierer gjennom deler kjelleren på grunn av fjell i deler av kjeller. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbar og høyden varierer mye i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle eksakt. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Denne regnes inn i BRA og GUA da undertegnede anser gulvet som gangbart etter NS3940 i forhold til bruken.

Bodrom i kjelleren har en ca. gjennomsnittlig takhøyde på 202cm.

Arealer er målt opp etter NS3940:2023 og BRA er avrundet til nærmeste m² i henhold til matematiske avrundingsregler.

Det er brukt håndholdt lasermåler av typen Leica Disto X3 og man må regne med noe avvik som kan skyldes målemetoden.

For en helt nøyaktig oppmåling av arealer bør det benyttes 3D-scan med laser eller liknende, kombinert med kontrollmåling med lasermåler.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Gangbart gulv i kjelleren er ujevnt og det er varierende høyde gjennom deler av kjelleren, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dreneringsarbeid i 2024

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	92	48

Kommentar

Enebolig

S-rom i hovedetasje består av walk-in garderobe i tilknytning til hovedsoverom på ca. 1.46m².
P-rom i kjelleretasjen består av del av kjelleren som brukes som vaskerom, ca. 12m².
Øvrig del av kjeller består av lagringsrom og uinnredet kjellerrom og defineres derfor som S-rom.
Utvendig bod og frittliggende bod er ikke med i beregningen for S-/P-rom areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Jon-Inge Lid	Takstingeniør
15.4.2025	Jon-Inge Lid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	8	174	0	0	857 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hoppestadvegen 81

Hjemmelshaver

Borge Charlotte Christoffersen, Asgautsen Stian
Johansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger landlig til i et mindre boligfelt på Fossum i Skien.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate (fylkesvei)

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. (nåværende boligbebyggelse). Bestemmelser er gitt i kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, treterrasser, steinheller og bed.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst rett til legging av vannledning, Skien kommune. Herunder adkomstrett til tilsyn av ledninger og kummer. Tinglyst veirett via gnr/bnr: 8/148. Vei går idag via 8/192 som forøvrig har tinglyst samme rett over 8/148.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.04.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring		Diverse samsvarserklæringer på el arbeider	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	09.08.2019		Fremvist		Nei
Rapport etter tilsyn fra Skien brann- og feiervesen	06.12.2016		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	gjennomlest og godkjent

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Undertegnede har tidligere utført tilstandsanalyse på eiendommen i April 2025 i forbindelse med salg. Det er avholdt ny befaring i forbindelse med denne rapporten.

Ved måling av planhet/fall er det benyttet selvnivelerende krysslaser med nullpunkt på 55mm.

Fuktmålinger og fuktsøk er utført med Protimeter MMS3. Avstandsmåling og oppmåling er målt med Leica Disto X3 lasermåler samt meterstokk.

Oppmåling er registrert i "disto plan" app på iPad Pro Helning i grader er målt med Leica Disto X3.

Eventuell 3D-oppmåling av mindre arealer er utført med Ipad pro (LiDAR-scan)

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende forskrifter og beste praksis for taksering og tilstandsvurdering. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, enkle funksjonstester og tilgjengelig dokumentasjon per befaringstidspunktet. Skjulte feil, mangler eller konstruksjonsmessige forhold som ikke er synlige uten destruktive inngrep, omfattes ikke av denne rapporten.

Opplysninger fra eier, forvalter eller andre kilder er lagt til grunn der relevant, men er ikke verifisert utover det som fremgår av rapporten. Beregninger og målinger er utført med hensiktsmessige verktøy, men mindre avvik kan forekomme. Referansenivå for boligen er i utgangspunktet byggeår, men under noen konstruksjoner kan referansenivået være satt til tidspunkt for oppgradering. Dette vil fremgå under de aktuelle konstruksjonene.

Rapporten gir en uavhengig vurdering av boligens tilstand, men er ikke en garanti for at det ikke kan oppstå skader eller avvik etter befaringen. Kunden oppfordres til å sette seg grundig inn i rapportens innhold og eventuelt innhente ytterligere undersøkelser ved behov.

Leseren bes også kontakte undertegnede om det skulle dukke opp spørsmål rundt rapporten eller boligen.

Utkast til tilstandsrapport er gjennomlest og godkjent av oppdragsgiver før signering av endelig rapport.