PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

# NENSETVEGEN 7

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Enebolig
Nensetvegen 7 , 3736 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 221, bnr. 2112

**Sum areal alle bygg: BRA: 264 m² BRA-i: 244 m²**



**Befaringsdato:** 06.08.2026 **Rapportdato:** 07.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3233 **Eiendomsverdi ref nr:** VB1176

**Autorisert foretak:** Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

# Telemark takst og byggvurdering as

**Rapportansvarlig**



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

# 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

### 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2003, med senere tilbygg og bruksendringer. Det foreligger ferdigattest for boligen fra 2003, tilbygg er fra 2012 og er søkt i 2016 om bruksendring med ferdigattest fra 2018.

Boligen fremstår generelt som godt vedlikeholdt og med gjennomgående god standard, med flere senere oppgraderinger og dokumenterte arbeider.

Kjelleretasjen inneholder gang, bod, bad, kinorom og 2 soverom. 1. etasje inneholder entré/gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom og teknisk rom. 2. etasje inneholder gang/fordelingsareal, 4 soverom og bad.

Innvendige overflater fremstår generelt pent vedlikeholdt. Eikeparkett er lagt/sandblåst i 2021, og det er registrert gjennomarbeidede detaljer med blant annet panelhimlinger og dekorativ belistning. Etasjeskillene er utført som trebjelkelag, og målt høydeavvik i stue er lite.

Våtrommene fremstår generelt normalt til godt vedlikeholdt. Det foreligger godkjenning for utførte våtromsarbeider. Bad i 2. etasje er fra 2006, vaskerom fra 2012, bad i 1. etasje fra 2003 og bad i kjeller fra 2017. Det er registrert enkelte alders- og utførelsesrelaterte forhold, men det ble ikke registrert tydelige tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige fuktskader. Utført hulltaking/fuktmåling ved bad i 2. etasje ga ikke utslag på forhøyede fuktverdier.

Kjelleretasjen fremstår tørr og godt ventilert. Stikkprøvevise fuktmålinger ga ikke utslag på forhøyede verdier. Ett soverom under verandaen har målt takhøyde på ca. 1,97 meter, noe som bør vurderes opp mot godkjent bruk dersom kjelleretasjen skal benyttes til utleie.

Utvendig fremstår tak, fasader, vinduer og ytterdører generelt normalt vedlikeholdt. Trekledningen er beiset i 2023, og pakningslister på vinduer er nylig skiftet. Det er registrert lav rekkverkshøyde på balkonger/veranda og utvendige trapper. Taktekking på opprinnelig del er fra byggeåret og har naturlig aldersslitasje.

Tekniske installasjoner omfatter blant annet rør-i-rør-system, balansert ventilasjon, to varmtvannsberedere, avløpspumpe for kjellerbad, to sikringsskap, elbillader, sentralstøvsuger og hjemmekinoanlegg. Det foreligger samsvarserklæringer for ettermonterte elektriske arbeider. Varmtvannsberederen i kjeller er fra 2003 og har høy alder. Kjøkkenets avtrekksvifte er opplyst defekt og bør utbedres.

Tomte- og grunnforhold fremstår generelt stabile ut fra visuell kontroll. Byggegrunnen antas hovedsakelig å bestå av leirholdige løsmasser. Det er etablert grunnmursbeskyttelse, drenerende masser, fordrøyningskum og stake-/inspeksjonskum. Det ble ikke registrert tydelige tegn til setningsskader, større terrengbevegelser eller pågående vanninntrenging.

Samlet vurdering:

Boligen vurderes samlet å ha normal til god tilstand ut fra alder, med hovedsakelig ordinært vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. De viktigste forholdene å merke seg er alder på enkelte våtrom og tekniske installasjoner, lav rekkverkshøyde enkelte steder, lav takhøyde i ett kjellersoverom samt enkelte mindre vedlikeholdsavvik. Det er ikke registrert forhold som indikerer akutt konstruksjonssvikt eller omfattende fuktproblematikk ved befaringstidspunktet.

### Enebolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Boligens utvendige bygningsdeler fremstår generelt som normalt til godt vedlikeholdt ut fra alder, uten registrerte forhold som indikerer akutt konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Taket er tekket med profilerte betongtakstein. Opprinnelige takflater antas å være fra byggeåret 2003, mens deler av taket er knyttet til senere tilbygg. Taksteinene fremstår i hovedsak hele og funksjonelle, med normal alders- og værslitasje. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall og fremstår uten vesentlige synlige skader. Tak og beslag er hovedsakelig kontrollert fra bakkenivå og tilgjengelige områder.

Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon med sperrer/takstoler og underliggende luftepapp. Loftet er kaldt loft og benyttes delvis til lagring. Synlige konstruksjoner fremstår uten tydelige tegn til aktive lekkasjer eller omfattende fuktpåvirkning. Tilkomst og kontrollmulighet er stedvis begrenset av isolasjon, tekniske føringer og lagring.

Ytterveggene er oppført som trekonstruksjoner med liggende trekledning. Kledningen er opplyst beiset i 2023 og fremstår generelt jevn og normalt vedlikeholdt uten vesentlige synlige skader eller deformasjoner.

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Pakningslistene er opplyst nylig skiftet som følge av malingssøl på tidligere pakninger. Vinduene fremstår generelt normalt vedlikeholdt, og det ble ikke registrert tydelige tegn til punkterte glass eller vesentlige skader på tilgjengelige vinduer.

Ytterdørene består av hovedytterdør, terrassedør/balkongdør samt egen dør ved utvendig nedgang til kjeller. Dørene fremstår i hovedsak normalt vedlikeholdt. Døren ved kjellernedgangen er mer utsatt for vær- og fuktbelastning og krever derfor jevnlig vedlikehold og kontroll av terskel og tilslutninger.

Boligen har to balkonger og én veranda. Verandaen er etablert på betongdekke over soverom i kjelleretasjen og fungerer dermed også som overliggende takkonstruksjon over underliggende rom. Synlige konstruksjoner fremstår stabile. Rekkverkshøyden er målt til ca. 87 cm, som er lavere enn dagens sikkerhetsnivå og inngår som TG2-forhold.

Det er flere utvendige trapper, både i tre og betong/flis -/steinutførelse. Trappene fremstår i hovedsak stabile og uten vesentlige konstruksjonsskader. Rekkverkshøyden er målt til ca. 80 cm, som er lavere enn dagens krav og gir et sikkerhetsmessig avvik.

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen har garasje som eies sammen med nabo, hvor hver eiendom disponerer sin del. Garasjen er oppført i trekonstruksjon med trekledning og saltak tekket med betongtakstein. Garasjen har port, sidedør og loft med adkomst via utvendig trapp. Loftet har lav takhøyde og er hovedsakelig egnet til lagring. Synlige deler av garasjen fremstår med normal bruksslitasje. Skjulte konstruksjoner, fundamentering og skillekonstruksjon mot naboens del er ikke kontrollert i sin helhet.

## INNVENDIG

Gå til side

Boligen fremstår innvendig som godt vedlikeholdt og med gjennomgående god standard, med flere påkostede overflater og detaljer. Det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlig konstruksjonssvikt eller omfattende fuktproblematikk på tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet.

Boligens romfordeling:

Kjelleretasje: Gang, bod, bad, kinorom og 2 soverom. Kjelleretasjen er opplyst tiltenkt benyttet til utleie. Kinorommet er tilrettelagt for eventuell ombygging til kjøkken, da vann- og avløpsføringer er klargjort.

1. etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom og teknisk rom.

2. etasje: Gang/fordelingsareal, 4 soverom og bad.

Gulvoverflatene består hovedsakelig av 1-stavs eikeparkett, fliser og tregulv. Eikeparketten er opplyst sandblåst og lagt i 2021. I gang/entré er det flislagt gulv med elektriske varmekabler, mens 2. etasje har tregulv. Overflatene fremstår generelt jevne og normalt vedlikeholdt.

Vegger og himlinger består av tapet, malt strie, panel og malte flater I stue er det panelhimling med dekorativ og gjennomarbeidet takbelistning med profilerte lister. Overflatene fremstår generelt pent vedlikeholdt uten vesentlige synlige skader.

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. I stue ble det målt ca. 3 mm høydeavvik, som vurderes som lite og normalt for konstruksjonstypen. Det ble ikke registrert tegn til unormal nedbøyning eller større deformasjoner.

Det er ikke foretatt radonmåling, og boligen er opplyst ikke å være utført med radonsperre. Eiendommen ligger hovedsakelig på leirholdige løsmasser. Radonnivået er derfor ukjent og bør dokumenteres ved måling dersom dette ønskes avklart.

Boligen har elementpipe med lukket peisinnsats i stue. Synlige deler fremstår uten vesentlige avvik. Det er opplyst at feiing/tilsyn ble gjennomført i 2025.

Kjelleretasjen har yttervegger i Leca/murverk, innvendig lektet ut og kledd med plater. Gulvene er i hovedsak flislagte, og himlingene har panel med dekorativ/profilert belistning. Det er registrert god lufting, og det ble ikke registrert synlige tegn til fukt. Stikkprøvevise fuktmålinger ga heller ikke utslag på forhøyede fuktverdier. Ett soverom under verandaen har målt takhøyde på ca. 1,97 meter.

Boligen har innvendige tretrapper mellom etasjene. Trappene fremstår stabile og normalt vedlikeholdt, med enkelte sving -/vindertrinn. Innvendige dører består av malte fyllings-/profilerte tredører og fremstår generelt med normal bruksslitasje og uten vesentlige funksjonsavvik.

Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter på tilgjengelige områder.

## VÅTROM

Gå til side

Boligen har tre bad og ett vaskerom, med ulik alder og utførelse. Det foreligger godkjenning for utførte våtromsarbeider, og arbeidene er opplyst utført av fagfolk.

Bad i 2. etasje er fra 2006 og har flislagte gulv og vegger, malt trepanel i skrå himling, elektriske varmekabler, dusjhjørne, frittstående badekar, vegghengt toalett og innredning med dobbel servant. Badekaret er nytt fra 2022. Det er to sluk. Fra servantområdet er det målt ca. 3 mm høydeforskjell til dusjsluk og ca. 8 mm til sluk ved badekar. Fra topp terskel til sluk er det ca. 50 mm høydeforskjell. Gulvet er utført med banemembran under påstøp, og membranen er synlig ført inn under slukets klemring uten registrerte synlige avvik. Det vegghengte toalettet har innebygget sisterne uten synlig drens-/lekkasjeåpning. Badet har mekanisk avtrekksvifte. Det er utført hulltaking fra tilliggende soverom mot dusjsonen, og fuktmålingen ga ikke utslag på forhøyede fuktverdier. Badets alder medfører at en vesentlig del av forventet brukstid for membran og sluk er medgått.

Vaskerom i 1. etasje ligger i tilbygget og er fra 2012. Rommet har flislagt gulv, malte panel-/plateoverflater, utslagsvask, skapinnredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det antas å være elektriske varmekabler i gulvet, trolig sammenhengende med gulvvarmen i gang/entré. Det er målt ca. 2 mm fall mot sluk. Gulvet er utført med banemembran under påstøp. Rommet har mekanisk avtrekksvifte. Tilliggende vegg grenser mot bad, og hulltaking er derfor ikke utført. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning.

Bad i 1. etasje er fra byggeåret 2003 og har flislagte gulv og vegger, elektriske varmekabler, dusjhjørne, gulvstående toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Dusjen er opplyst ikke å være i bruk per i dag. Det er målt ca. 10 mm fall/høydeforskjell fra gulv ved terskelområdet til sluk. Fallet er noe begrenset, men høydeforskjellen fra topp terskel til sluk er ca. 60 mm. Det ble ikke registrert bomlyd i flisene. Gulvet er utført med banemembran med påstøp over. Badet er tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg og har tilluft via spalteventil i vindu. Tilliggende konstruksjoner grenser mot vaskerom og teknisk rom. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktpåvirkning. Badets membran og sluk har høy alder, og en vesentlig del av forventet brukstid er medgått.

Bad i kjelleretasjen er fra 2017 og har våtromspanel på veggene, flislagt gulv med elektriske varmekabler, dusjkabinett, vegghengt toalett, baderomsinnredning og varmtvannsbereder. Det er målt ca. 3 mm fall/høydeforskjell fra terskel til sluk, og terskelhøyden er ca. 20 mm. Ved sluket er mansjett synlig ført inn under klemringen uten registrerte synlige avvik. Det vegghengte toalettet har synlig drens -/lekkasjeåpning fra innebygget sisterne, og det er vannfordelerskap på badet. Rommet har mekanisk avtrekksvifte. På tilliggende vegg mot dusjsonen er det opplegg for vaskemaskin og sikringsskap, og

# Beskrivelse av eiendommen

hulltaking er derfor ikke utført. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktpåvirkning.

Samlet vurdering:
Våtrommene fremstår generelt som normalt til godt vedlikeholdt, og det ble ikke registrert tydelige tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige fuktskader ved befaringstidspunktet. De viktigste forholdene er begrensede fallforhold på enkelte gulv, alder på membran og sluk på de eldste badene samt manglende synlig lekkasjeindikering fra innebygget sisterne på badet i 2. etasje. De eldste våtrommene må forventes å få økt vedlikeholds- og rehabiliteringsbehov som følge av alder.

## KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har moderne innredning med fronter i trestruktur, lyse benkeplater og kjøkkenøy med sitteplasser. Veggene har hovedsakelig malt panel, med flislagt felt over deler av benkeplaten. Himlingen er malt og har innfelte downlights. Gulvet er belagt med 1 -stavs eikeparkett.

Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp. Det er opplyst at induksjonstoppen er fra 2026. Det er også frittstående side-by-side kjøle-/fryseskap.

Innredningen fremstår generelt pent vedlikeholdt og funksjonell. Det ble ikke registrert vesentlige skader, svelling eller tydelige tegn til fuktpåvirkning på synlige skapfronter, benkeplater eller øvrige tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet.

Skjulte konstruksjoner bak fast innredning og hvitevarer er ikke kontrollert.
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk ført til det fri via kjøkkenventilator over koketoppen. Avtrekksløsningen skal føre matos og fukt direkte ut av boligen.

Det er opplyst at avtrekksviften nylig er oppdaget defekt. Viften fungerer derfor ikke som forutsatt ved befaringstidspunktet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligen har et omfattende og generelt oversiktlig teknisk anlegg. Synlige og tilgjengelige installasjoner fremstår i hovedsak normalt vedlikeholdt, og det ble ikke registrert forhold som indikerer akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Vannledningsanlegget er utført som rør-i-rør-system med PEX-rør og flere fordelerskap. Fordelerskapene er tilgjengelige, og kursene fremstår oversiktlige og merket. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller fuktmerker på tilgjengelige deler. Skjulte rørføringer i vegger, gulv og konstruksjoner er ikke kontrollert.

Avløpsanlegget består hovedsakelig av plastrør. For badet i kjelleretasjen er det etablert avløpspumpe fra 2017, plassert tilgjengelig via inspeksjonsluke ved badet. Pumpen løfter avløpsvann fra kjelleretasjen til boligens øvrige avløpssystem. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonsavvik, men pumpens innvendige tekniske tilstand og kapasitet er ikke kontrollert.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med aggregat på loftet. Kanalnettet fordeler tilluft til oppholdsrom og avtrekk fra blant annet våtrom. Synlige deler av aggregat og kanalnett fremstår uten vesentlige avvik. Luftmengder og innregulering er ikke kontrollmålt.

Det er installert to varmtvannsberedere på ca. 300 liter hver. Berederen på badet i kjelleretasjen er fra 2003, mens berederen i teknisk rom er fra 2017. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer. Berederen fra 2003 har høy alder og har oppnådd en alder hvor en vesentlig del av forventet teknisk levetid er medgått, og utskifting må påregnes over tid.

Det elektriske anlegget har to sikringsskap, hvor ett betjener hoveddelen av boligen og ett kjelleretasjen.  Det foreligger samsvarserklæringer for ettermonterte elektriske installasjoner, herunder spotter/downlights og elbillader. Det ble ikke registrert åpenbare synlige avvik ved den enkle visuelle kontrollen.

Boligen har røykvarslere og slokkeutstyr samt elementpipe med lukket peisinnsats. Feiing/tilsyn er opplyst gjennomført i 2025 uten opplyste merknader. Kjelleretasjen er tiltenkt utleie, og ved eventuell bruk som egen utleiedel må nødvendige brannteknisk krav til blant annet rømningsveier, varsling, slokkeutstyr og brannskille være ivaretatt.

Andre installasjoner omfatter elbillader fra 2023, sentralstøvsuger, komplett hjemmekino med forsterkere, høyttalere og ny projektor, samt bredbånds- og fibertilkoblinger fra flere leverandører.

## TOMTEFORHOLD

Gå til side

Eiendommen ligger på tomt hvor byggegrunnen hovedsakelig antas å bestå av leirholdige løsmasser. Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som nærmere beskriver grunnens oppbygning eller fundamenteringsforhold. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader, større terrengbevegelser eller andre forhold som indikerer svikt i byggegrunnen.

Boligen er fundamentert med grunnmur i betong/Leca. Synlige deler av grunnmuren fremstår i hovedsak stabile. Det er registrert enkelte mindre riss/sprekker i pussede grunnmursflater samt noe lokal overflatepåvirkning nederst mot terreng. Det ble ikke registrert større deformasjoner eller forhold som indikerer akutt konstruksjonssvikt.

Drenering og utvendig fuktsikring ligger i hovedsak skjult under terreng. Det er registrert grunnmursbeskyttelse, og det er opplyst at tilbakefylling rundt grunnmur er utført med drenerende masser. Ved befaringen ble det ikke registrert tydelige tegn til vanninntrenging eller forhold som indikerer svikt i dreneringen.

I gårdsområdet er det etablert en tidligere pumpekum for overvann. Pumpen er nå frakoblet etter at kommunen etablerte nye overvannsledninger i gaten. Kummen fungerer i dag som fordrøynings-/forsinkelseskum for takvann og overflatevann, og løsningen er opplyst godkjent av kommunen. Det er også etablert stake-/inspeksjonskum lenger ute i gårdsområdet, som gir tilgang til deler av det utvendige ledningsanlegget.

Tomten er opparbeidet med plenarealer, belegningsstein, uteoppholdsarealer og adkomstarealer. Terrenget er i hovedsak relativt flatt til svakt skrånende. Det ble ikke registrert tydelige tegn til erosjon, større terrengbevegelser eller andre forhold som

# Beskrivelse av eiendommen

indikerer ustabile terrengforhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger hovedsakelig skjult i grunnen og er derfor ikke kontrollert i sin helhet. Synlige kummer og tilgjengelige deler fremstår uten forhold som indikerer lekkasje, tilbakeslag eller akutt funksjonssvikt.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

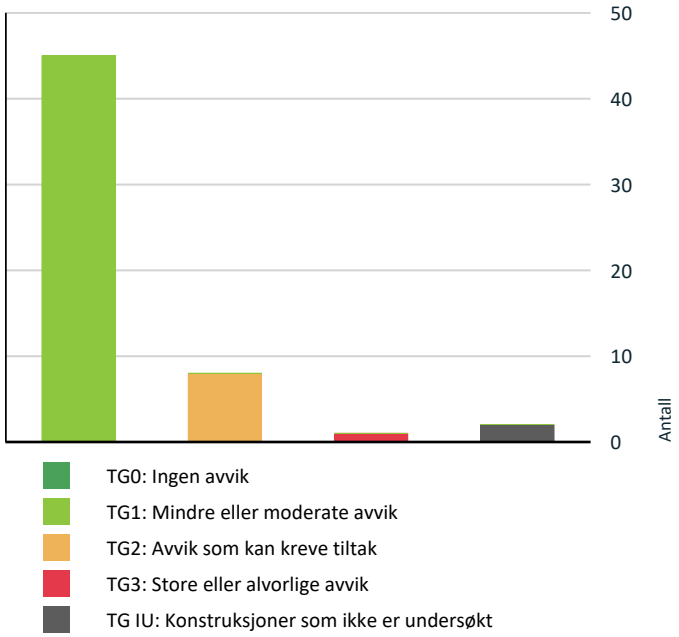
**Garasje**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

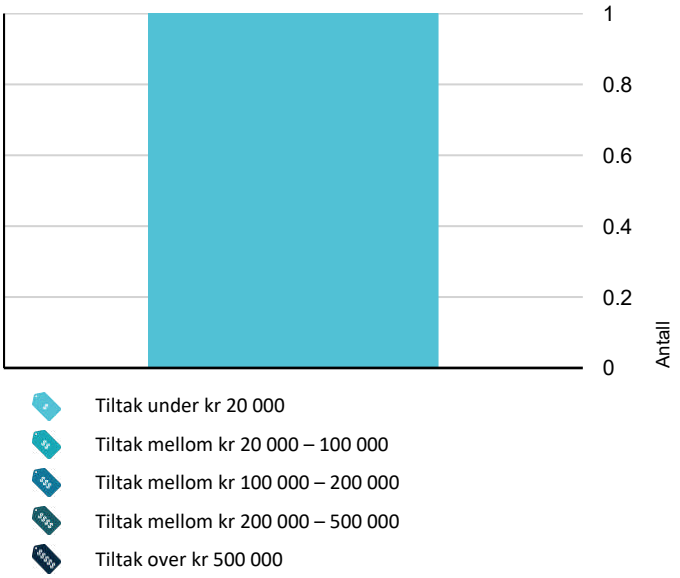
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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**

- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
2003

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taket er tekket med profilerte betongtakstein. Takflatene er utført som saltak med flere taksprang og sammenbygginger. Det er montert snøfangere på deler av taket. Taktekking og tilhørende detaljer er kontrollert visuelt fra bakkenivå og tilgjengelige områder. Det er ikke foretatt kontroll ved ferdsel på taket.

Taktekking på den opprinnelige delen av boligen antas å være fra byggeåret 2003, dersom ikke annet kan dokumenteres. Deler av takkonstruksjonen er tilknyttet senere tilbygg. Alder på taktekking på de enkelte takflatene må sees i sammenheng med utførte byggearbeider.

Ved visuell kontroll fremstår taksteinene i hovedsak hele og funksjonelle. Det ble ikke registrert tydelige knuste eller manglende takstein på de synlige takflatene. Det er noe normal alders- og værslitasje på taktekkingen. Områder ved overganger mellom takflater, vegger og øvrige gjennomføringer er erfaringsmessig særlig utsatt for vanninntrenging og bør følges opp jevnlig.









### TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp er utført i metall. Det er montert beslag ved takkanter, overganger og øvrige utsatte detaljer. Synlige deler fremstår i hovedsak normalt vedlikeholdt ut fra alder og utførelse.

Nedløpene er ført ned langs yttervegg. På synlige områder er det ikke registrert vesentlige deformasjoner, gjennomrusting eller skader som tilsier funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Takrenner, nedløp og beslag er kontrollert visuelt fra bakkenivå og tilgjengelige områder. Skjulte overganger, innfestinger og detaljer under taktekking er ikke kontrollert.

Skorstein over tak er ikke synlig på de fremlagte bildene, og vurdering av denne må derfor baseres på eventuell separat kontroll/bilde eller dokumentasjon.









## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon med sperrer/takstoler. Det er registrert underliggende luftepapp i takkonstruksjonen. Loftet er utført som kaldt loft og benyttes delvis til lagring. Det er synlige trekonstruksjoner og tekniske føringer på loftet. Ventilasjonskanaler er ført gjennom loftsrommet, og deler av kanalnettet er isolert.

Loftet er kontrollert fra tilgjengelige inspeksjonsområder. Det ble ikke registrert tydelige tegn til aktive lekkasjer, omfattende fuktmisfarging eller synlige råteskader på tilgjengelige deler av takkonstruksjonen ved befaringstidspunktet.

Kontrollen er begrenset av lagrede gjenstander, isolasjon og begrenset tilkomst til enkelte deler av konstruksjonen. Skjulte områder, konstruksjoner bak isolasjon og øvrige utilgjengelige deler er ikke kontrollert.





# Tilstandsrapport







## TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene er oppført som trekonstruksjoner og utvendig kledd med liggende trekledning. Kledningen er overflatebehandlet/beiset, opplyst utført i 2023.

Ved visuell kontroll fremstår kledningen i hovedsak jevn og normalt vedlikeholdt. Det er ikke registrert vesentlige skader eller deformasjoner på synlige deler av kledningen.

Konstruksjonene bak utvendig kledning er ikke tilgjengelige for kontroll, og vurderingen er derfor begrenset til synlige overflater og tilgjengelige detaljer.





## TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene har utvendige omramminger og beslag. Det er opplyst at pakningslister på vinduene nylig er skiftet som følge av malingssøl på de tidligere pakningene.

Ved visuell kontroll fremstår vinduene i hovedsak normalt vedlikeholdt. Det ble ikke registrert tydelige skader på glass, karmer eller rammer på de vinduene som var tilgjengelige for kontroll. Det ble heller ikke registrert tydelige tegn til punkterte isolerglass ved befaringstidspunktet.

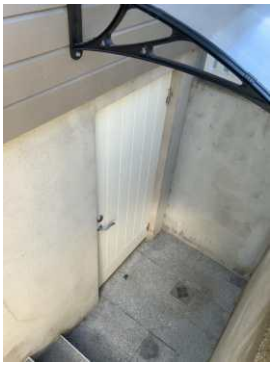
Enkelte vinduer er plassert slik at full funksjonskontroll ikke var mulig. Skjulte innfestinger og overganger mot veggkonstruksjon er ikke kontrollert.

Det er ikke registrert takvinduer, takluker eller overlys.



# Tilstandsrapport





## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Boligen har malt hovedytterdør med mindre glassfelt, samt terrassedør/balkongdør i malt tre med 2-lags isolerglass. Det er også registrert egen ytterdør til utvendig nedgang/kjellerområde.

Ved visuell kontroll fremstår ytterdørene i hovedsak normalt vedlikeholdt. Det ble ikke registrert vesentlige skader på dørblad, karmer eller synlige beslag ved befaringstidspunktet. Terrassedør/balkongdør fremstår med normal funksjon og utførelse ut fra alder.

Dør til utvendig nedgang er plassert i et område med større fukt- og værbelastning enn øvrige ytterdører, og denne typen plassering krever jevnlig kontroll av overflatebehandling, terskel og tilslutninger.

## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Boligen har to balkonger og én veranda. Balkongene er utført i trekonstruksjoner med terrassebord og malte rekkverk. Verandaen er etablert på betongdekke over soverom i kjeller, og fungerer dermed også som overliggende konstruksjon/tak over underliggende rom.

Konstruksjonene ble kontrollert visuelt fra tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller unormale deformasjoner på synlige deler ved befaringstidspunktet.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 87 cm.

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde. Målt høyde er ca. 87 cm.

Veranda over underliggende soverom er en fuktutsatt konstruksjon, hvor tettesjikt, fall, overganger og avrenning har stor betydning. Skjult oppbygging og tettesjikt under overflaten er ikke kontrollert.

• Det anbefales å forhøye rekkverkene slik at de tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Verandaens overflate, fuger, tilslutninger og avrenning bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å redusere risiko for fuktinntrenging til underliggende rom. Forholdet vurderes til TG2.

Det er registrert rekkverkshøyde på ca. 87 cm på balkonger/veranda. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav til sikkerhet og vurderes derfor med TG2. Forholdet innebærer økt fallrisiko sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå.

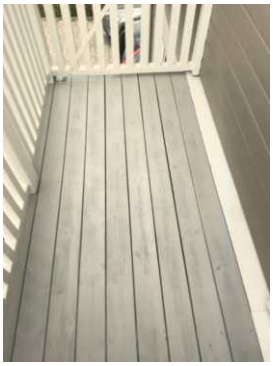
Verandaen er etablert på betongdekke over soverom i kjeller. Konstruksjonen fungerer dermed også som tak over et innvendig oppholdsrom og er spesielt avhengig av tilfredsstillende tettesjikt, fall, avrenning og tette overganger mot tilstøtende konstruksjoner. Tettesjikt og øvrig oppbygging ligger skjult og kunne ikke kontrolleres ved befaringen.

Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerer akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet. På grunn av lav rekkverkshøyde og verandaens konstruksjon over underliggende boligrom vurderes bygningsdelen samlet til TG2. Rekkverk anbefales forhøyet, og overflate, fuger, tilslutninger, avrenning og tettesjikt bør følges opp jevnlig.









## TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har flere utvendige trapper. Hovedtrappene er utført i trekonstruksjon med malte trinn og repos, mens trapp til kjeller/nedgang er utført i betong med flis-/steinbelagte trinn og repos.

Synlige deler av trappene fremstår i hovedsak stabile og uten tydelige tegn til større skader eller deformasjoner ved befaringstidspunktet. Overflater og innfestinger er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 80 cm.

**Vurdering av avvik:**

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

**Konsekvens/tiltak**

• Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav til sikkerhet. Målt høyde er ca. 80 cm. Det er også registrert trappepartier hvor håndløper/rekkverk ikke er etablert langs hele trappeløpet.

Forholdene medfører redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens krav og anbefalt sikkerhetsnivå.

• Det anbefales å forhøye eksisterende rekkverk og etablere tilfredsstillende håndløper/rekkverk der dette mangler. Trinn, overflater og innfestinger bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig, spesielt med hensyn til glatthet, fukt og frostpåvirkning.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av lav rekkverkshøyde, ca. 80 cm, samt mangelfull sikring på enkelte trappeløp. Forholdene vurderes som avvik fra dagens sikkerhetsnivå og kan innebære økt risiko for fall. Det er ikke registrert forhold som tilsier akutt konstruksjonssvikt, men sikkerhetsmessig oppgradering anbefales.

# Tilstandsrapport









## TG 1 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Eiendommen disponerer halvpart av en frittliggende garasje som er delt med nabo. Garasjen er oppført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning og saltak tekket med betongtakstein. Det er montert takrenner og nedløp, samt garasjeport og egen sidedør.

Garasjen har loft, med adkomst via utvendig trapp. Loftet har lav takhøyde og er i hovedsak egnet til lagring. Loftet er ikke vurdert som oppholdsrom. Synlige deler av garasjen fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder og utførelse. Skjulte konstruksjoner, fundamentering og forhold i grensesnittet mot naboens del er ikke kontrollert.

I hagen er det også etablert drivhus, utført med lett konstruksjon av metallprofiler og glass-/platefelt. Drivhuset vurderes som en enkel sekundær konstruksjon og er kun visuelt besiktiget. Det er ikke utført nærmere konstruksjonsmessig kontroll av fundamentering, innfestinger eller glass-/platefelt.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Gulvoverflatene i boligen består hovedsakelig av 1-stavs eikeparkett, fliser og tregulv. Det er opplyst at eikeparketten er sandblåst og lagt i 2021. Parketten er registrert i blant annet stue/oppholdsrom og fremstår med jevn overflate og normal bruksslitasje.

I gang/entré er det flislagt gulv med elektriske varmekabler. Flisoverflaten fremstår jevn og normalt vedlikeholdt ut fra alder og bruk. Varmekabelanleggets tekniske funksjon og elektriske utførelse omfattes ikke av den visuelle kontrollen av gulvoverflatene.

I 2. etasje er det registrert tregulv. Gulvene er visuelt kontrollert på tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert vesentlige skader, større åpninger, tydelige deformasjoner eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige gulvflater. Områder under fast innredning, tepper, møbler og øvrige tildekkede flater er ikke kontrollert.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Egenerklæring







## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Innvendige veggoverflater består av en kombinasjon av tapet, malt strie og panel. Himlingene er hovedsakelig utført med malt trepanel og malte, slette flater.

I stue er det registrert trepanel i himling med en dekorativ og gjennomarbeidet takbelistning, utført med profilerte lister og inndeling av himlingsflaten. Løsningen gir et påkostet og helhetlig uttrykk.

Vegger og himlinger fremstår generelt pent vedlikeholdt med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert vesentlige sprekker, større skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt på de synlige flatene ved befaringstidspunktet.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige overflater. Konstruksjoner bak panel, tapet, strie og øvrige overflatebehandlinger er ikke kontrollert.







# Tilstandsrapport



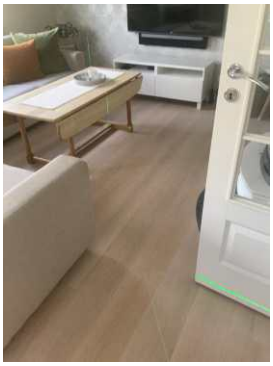
## TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. Synlige og tilgjengelige deler av gulvkonstruksjonene er kontrollert visuelt, og det er foretatt kontroll av planhet i stue.

Det ble målt et høydeavvik på ca. 3 mm i stue. Målt avvik er lite og vurderes som normalt for konstruksjonstypen. Det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlig svikt, unormal nedbøyning eller større deformasjoner på de tilgjengelige delene ved befaringstidspunktet.

Bærende konstruksjoner ligger i hovedsak skjult i gulv, vegger og himlinger og er derfor ikke kontrollert i sin helhet. Vurderingen er begrenset til synlige forhold og registrerte høydeavvik.





## Radon

**Beskrivelse**

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er opplyst ikke å være utført med radonsperre.

Eiendommen ligger hovedsakelig på leirholdige løsmasser. Radonforekomst kan variere lokalt, og grunnforhold alene gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å fastslå radonnivået i boligen. Radon kan trenge inn gjennom utettheter i konstruksjoner mot grunnen, rørgjennomføringer og andre åpninger dersom det forekommer radonholdig jordluft under bygningen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**

• Det foreligger ikke dokumenterte radonmålinger, og bygningen er ikke utført med radonsperre.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å dokumentere radonnivået i boligen. Måling bør utføres i henhold til anbefalt måleprosedyre, normalt som langtidsmåling i fyringssesongen. Eventuelle tiltak vurderes ut fra måleresultatet.

Tilstandsgrad 2 settes fordi det ikke foreligger dokumenterte radonmålinger og bygningen ikke har radonsperre. Det er ikke registrert forhold som dokumenterer forhøyede radonverdier, men radonnivået er ukjent. Måling anbefales for å avklare forholdet.

## TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Boligen har elementpipe med tilknyttet lukket peisinnsats/ildsted i stue. Ildstedet er integrert i en pusset/malt omramming med steinplate foran ildstedet.

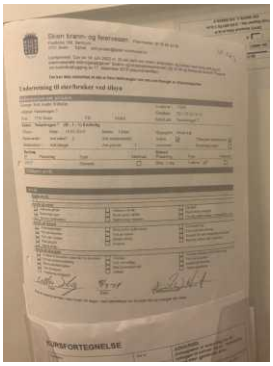
Synlige deler av elementpipe, ildsted og tilslutning mellom ildsted og skorstein er kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert vesentlige skader, tydelige sprekker eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt på tilgjengelige deler ved befaringstidspunktet. Innvendige deler av røykløp og skjulte tilslutninger er ikke kontrollert.

Det er opplyst at det ble gjennomført feiing/tilsyn i 2025. Eventuelle merknader eller pålegg fra feiervesenet må fremgå av tilsynsrapport dersom slik dokumentasjon foreligger.



# Tilstandsrapport





## TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Kjelleretasjen inneholder gang, bod, bad, kinorom og to soverom. Etasjen er innredet og er opplyst tiltenkt benyttet til utleie.

Ytterveggene er oppført i Leca/murverk, hvor deler av konstruksjonen ligger mot terreng. Innvendig er murveggene lektet ut og kledd med plater. Gulvene er i hovedsak flislagte, og himlingene er utført med panel og dekorativ/profilert belistning.

Det er registrert god lufting/ventilasjon i kjelleretasjen. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til fukt, misfarging, saltutslag, muggvekst eller andre synlige forhold som indikerer fuktpåvirkning.

Det ble også utført stikkprøvevise fuktmålinger på tilgjengelige og relevante områder, uten at det ble registrert utslag som indikerer forhøyede fuktverdier ved befaringstidspunktet. Målingene er punktvise og kan ikke utelukke eventuell fukt i skjulte eller utilgjengelige deler av konstruksjonen.

Konstruksjoner bak utlektede og platekledde yttervegger er skjulte og ikke tilgjengelige for full kontroll uten inngrep.

Kinorommet er tilrettelagt for eventuell ombygging til kjøkken, da det opplyses at rørføringer for vann og avløp ligger klargjort. Rørføringenes utførelse og tilkoblingspunkter er ikke nærmere kontrollert.

Det ene soverommet, som ligger under verandaen, har målt takhøyde på ca. 1,97 meter.

**Vurdering av avvik:**

• Det ene soverommet i kjelleretasjen har takhøyde på ca. 1,97 meter. Deler av ytterveggskonstruksjonene mot terreng er skjult bak utlekting og platekledning og kan derfor ikke kontrolleres fullt ut.

**Konsekvens/tiltak**

• Ved eventuell utleie av kjelleretasjen bør det avklares at etasjen og de enkelte rommene er godkjent for den aktuelle bruken. Særlig bør godkjent bruk av soverommet med ca. 1,97 meters takhøyde kontrolleres mot kommunale tegninger og ferdigattest. Dersom kinorommet bygges om til kjøkken, må aktuelle tekniske installasjoner utføres og dokumenteres forskriftsmessig.

TG2 settes blant annet på grunn av lav takhøyde i ett av soverommene og begrenset kontrollmulighet av skjulte konstruksjoner mot terreng. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt, og stikkprøvevise fuktmålinger ga ingen utslag på forhøyede fuktverdier ved befaringstidspunktet. Kjelleretasjen fremstår med god lufting. Ved eventuell bruk som egen utleiedel må lovlighet og egnethet for den aktuelle bruken avklares særskilt.





## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har innvendige tretrapper mellom etasjene. Trappene er malte og utført med lukkede/åpne vangekonstruksjoner, repos og rekkverk med stående spiler. Det er også montert håndløper langs vegg på deler av trappeløpet.

Ved visuell kontroll fremstår trappene i hovedsak stabile og normalt vedlikeholdt ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert tydelige skader, større deformasjoner eller andre forhold som indikerer konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Trappene har enkelte sving-/vindertrinn, og trinnbredden varierer derfor lokalt i svingpartiene. Dette er normalt for trappetypen, men krever vanlig aktsomhet ved bruk.

# Tilstandsrapport





TG 1 **Innvendige dører**

**Beskrivelse**

Boligen har innvendige malte form pressede dører med tilhørende malte karmer og gerikter. Dørene fremstår gjennomgående i samme stil og utførelse og harmonerer med boligens øvrige innvendige overflater.

Ved visuell kontroll fremstår dørene i hovedsak normalt vedlikeholdt. Det ble ikke registrert vesentlige skader, større deformasjoner eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt på de tilgjengelige dørene ved befaringstidspunktet.

Enkelte mindre merker og normal bruksslitasje må påregnes ut fra alder og bruk. Hengsler, låskasser og beslag er ikke demontert eller kontrollert utover normal funksjonskontroll.





TG 1 **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

**Beskrivelse**

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter på tilgjengelige og kontrollerbare områder.

Det ble heller ikke observert typiske spor som gnagemerker, ekskrementer, boremel, insektangrep eller andre forhold som gir indikasjon på aktivitet ved befaringstidspunktet.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige områder. Skjulte konstruksjoner, lukkede hulrom og områder bak innredninger er ikke kontrollert.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

**Generell**

**Beskrivelse**

Badet i 2. etasje er opplyst oppført/rehabilitert i 2006, og arbeidene er opplyst utført av fagfolk.

Badet har flislagte gulv og vegger, med panel i skrå himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett, badekar og baderomsinnredning med dobbel servant. Det er også speil og fast belysning ved servantområdet.

Utførelsen fremstår som gjennomført og påkostet, med dekorfliser/border på veggene og tilpassede løsninger mot skråtak.

Våtrommets overflater og synlige installasjoner er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. Det er ikke registrert tydelige tegn til lekkasje, større skader eller andre forhold som indikerer akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Badet er fra 2006 og har dermed oppnådd en alder hvor deler av våtrommets forventede brukstid er oppbrukt. Membran, tettesjikt og øvrige skjulte konstruksjoner kan ikke kontrolleres visuelt uten inngrep.

Opplysninger om at arbeidene er utført av fagfolk bør så langt mulig underbygges med tilgjengelig dokumentasjon, eksempelvis faktura, arbeidsbeskrivelse, dokumentasjon på membran/tettesjikt og eventuelle samsvarserklæringer for elektriske arbeider.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport







2.ETASJE > BAD

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger godkjenning for utførte våtromsarbeider på badet i 2. etasje. Arbeidene er opplyst utført av fagfolk i 2006.

Dokumentasjonen styrker opplysningene om at våtrommet er utført som fagmessig arbeid. Det er likevel ikke mulig å kontrollere skjulte konstruksjoner, membran, tettesjikt, sluktilslutninger og øvrige innebygde løsninger uten inngrep.

Dokumentasjonen bør oppbevares og følge boligen ved senere eierskifte.

2.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

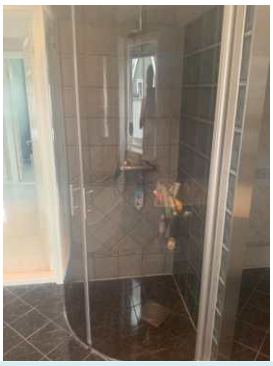
Veggene på badet er i hovedsak flislagte, med dekorfliser/border som en del av overflateutførelsen. I områder med skråtak er himlingen utført med malt trepanel og profilerte lister.

Overflatene fremstår generelt pent vedlikeholdt ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige sprekker, løse fliser eller andre vesentlige skader på de synlige vegg- og himlingsflatene ved befaringstidspunktet.

Fuger og overganger er visuelt kontrollert på tilgjengelige områder. Skjult membran/tettesjikt bak flisene er ikke tilgjengelig for kontroll uten inngrep.







2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er registrert to sluk, ett ved dusjsonen og ett ved badekaret.

Fall/høydeforskjell er målt fra gulv ved servantområdet og frem til slukene. Det ble målt ca. 3 mm høydeforskjell til sluk ved dusj og ca. 8 mm høydeforskjell til sluk ved badekar.

Det er etablert terskel ved inngangen til badet. Gulvfliser og fuger fremstår ellers med normal bruksslitasje ut fra alder.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert begrenset fall/høydeforskjell fra gulvområdet ved servant til slukene. Målt høydeforskjell er ca. 3 mm mot dusjsluk og ca. 8 mm mot sluk ved badekar. Dette gir redusert sikkerhet for at eventuelt lekkasjevann fra andre deler av rommet ledes effektivt til sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke nødvendigvis behov for umiddelbare tiltak så lenge våtrommet fungerer som forutsatt og det ikke registreres vannansamlinger eller andre følgeskader. Forholdet bør følges opp ved bruk. Ved en fremtidig rehabilitering bør gulvet etableres med tilfredsstillende fall og høydeforskjell mot sluk i hele våtrommet.

TG2 settes på grunn av begrenset fall/høydeforskjell mot sluk. Badet har terskel ved dør, men målingene fra servantområdet viser kun ca. 3 mm til dusjsluk og ca. 8 mm til sluk ved badekar. Dette gir mindre sikkerhet for avrenning av lekkasjevann enn det som forventes etter dagens anbefalte løsninger. Badets alder fra 2006 inngår også i den samlede vurderingen.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**
Det er opplyst at badet er utført med banemembran under påstøp. Ved kontroll av sluket er membranen synlig ført inn under slukets klemring, og tilslutningen mellom membran og sluk er dermed delvis tilgjengelig for visuell kontroll.

Synlig membran ved klemringen fremstår etablert som forutsatt, og det ble ikke registrert tydelige synlige avvik ved denne tilslutningen på befaringstidspunktet. Øvrige deler av membranen ligger skjult under påstøp og fliser og kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Det er målt ca. 50 mm høydeforskjell fra topp terskel til sluk, som gir god høydeforskjell mellom sluk og døråpning.

Badet er fra 2006, og tettesjikt og sluk har derfor oppnådd en alder hvor en vesentlig del av forventet brukstid er medgått. Det foreligger godkjenning for utførte våtromsarbeider.



## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**
Badet er innredet med dusjhjørne, frittstående badekar, vegghengt toalett og baderomsinnredning med dobbel servant. Det er montert speil og tilhørende belysning ved servantpartiet.

Det er opplyst at badekaret ble montert nytt i 2022. Øvrig sanitærutstyr og innredning er i hovedsak fra tidligere utførelse.

Det vegghengte toalettet har innebygget sisterne. Det er ikke registrert synlig drens-/lekkasjeåpning fra sisternekassen til rommet. Eventuell lekkasje fra skjulte koblinger eller sisterne vil derfor ikke nødvendigvis bli synliggjort på et tidlig tidspunkt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke registrert synlig drenering/lekkasjeindikering fra innebygget sisterne. Dette gir redusert mulighet for tidlig oppdagelse av eventuell lekkasje.

• Det anbefales å undersøke om sisternekassen har skjult lekkasjeindikering eller annen dokumentert løsning. Dersom dette ikke er etablert, bør løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje vurderes. Øvrig sanitærutstyr og innredning vurderes å ha normalt vedlikeholdsbehov.

TG2 settes på sanitærutstyr og innredning fordi det vegghengte toalettet har innebygget sisterne uten synlig drens-/lekkasjeåpning til våtrommet. Ved en eventuell lekkasje fra sisterne, koblinger eller tilførselsrør kan vann dermed bli liggende skjult i konstruksjonen før lekkasjen blir oppdaget. Dette kan medføre risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaringstidspunktet. Øvrig sanitærutstyr og innredning fremstår normalt vedlikeholdt. Badekaret er opplyst montert nytt i 2022.

Tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av manglende synlig lekkasjeindikering fra den innebygde sisternen, og ikke på grunn av registrert skade eller funksjonssvikt. Det anbefales å undersøke om det finnes en dokumentert skjult løsning for lekkasjeindikering. Dersom dette ikke er etablert, bør tiltak vurderes for å sikre at eventuell lekkasje kan synliggjøres i våtrommet.

# Tilstandsrapport









## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon via veggmontert avtrekksvifte.

Avtrekksviften er plassert høyt på vegg og er visuelt kontrollert ved befaringen. Løsningen gir mulighet for aktiv utskifting av fuktig luft fra våtrommet.

Det ble ikke registrert synlige skader eller andre forhold ved ventilasjonen som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet. Luftmengde og kanalens fulle funksjon er ikke målt eller kontrollert.



## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Tilliggende rom til dusjsonen er soverom. Det ble foretatt hulltaking i veggen fra soverommet inn mot konstruksjonen bak dusjsonen for kontroll av mulig fuktpåvirkning.

Det ble utført fuktmåling i tilgjengelig del av veggkonstruksjonen, uten at det ble registrert utslag som indikerer forhøyede fuktverdier ved befaringstidspunktet.

Det ble heller ikke registrert synlige tegn til misfarging, fuktskader eller unormal lukt i området som ble kontrollert.

Kontrollen er begrenset til det aktuelle punktet for hulltaking og måling. Målingen gir derfor ikke grunnlag for å utelukke eventuell lokal fuktpåvirkning i andre deler av den skjulte konstruksjonen.



## 1.ETASJE > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Vaskerommet ligger i tilbygget og er opplyst oppført/rehabilitert i 2012. Arbeidene er opplyst utført av fagfolk.

Rommet er innredet med benkeplate og utslagsvask, skap -/skuffeinnredning samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Gulvet er flislagt, mens veggene har platekledning/malte overflater.

Vaskerommet fremstår funksjonelt innredet og normalt vedlikeholdt ut fra alder og bruk. Synlige overflater, innredning og tilgjengelige installasjoner er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje eller fuktskader ved befaringstidspunktet.

Membran/tettesjikt, rørføringer og øvrige skjulte konstruksjoner er ikke tilgjengelige for full kontroll uten inngrep. Vurderingen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige forhold.

Eventuell dokumentasjon på våtromsarbeidene fra 2012 bør oppbevares og følge boligen.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Egenerklæring



1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger godkjenning for utførte våtromsarbeider på vaskerommet. Arbeidene er opplyst utført av fagfolk i forbindelse med etablering/rehabilitering av vaskerommet i tilbygget.

Dokumentasjonen underbygger at våtromsarbeidene er utført som fagmessig arbeid. Skjulte konstruksjoner, membran/tettesjikt, sluktilslutninger og øvrige innebygde løsninger kan likevel ikke kontrolleres fullt ut uten inngrep.

Dokumentasjonen bør oppbevares og følge boligen ved et senere eierskifte.

1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene på vaskerommet er kledd med malte panel-/plateoverflater, og himlingen er utført med malt overflate. Overgangene mellom vegger, himling og innredning fremstår generelt pent utført.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige sprekker, svelling, misfarging eller andre vesentlige skader på de tilgjengelige vegg- og himlingsflatene.

Overflatene fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder og bruk. Skjulte konstruksjoner og eventuelt tettesjikt bak veggoverflatene er ikke tilgjengelig for kontroll uten inngrep.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet på vaskerommet er flislagt. Det er registrert sluk i gulvet. Det antas at gulvet har elektriske varmekabler, trolig som en sammenhengende løsning med gulvvarmen i gang/entré. Dette er ikke dokumentert nærmere.

Ved kontroll av gulvets fall ble det målt ca. 2 mm fall mot sluk. Fallet er begrenset og gir redusert sikkerhet for at eventuelt lekkasje- eller overvann ledes effektivt til sluket.

Flisoverflaten fremstår ellers normalt vedlikeholdt ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige skader på synlige fliser eller fuger ved befaringstidspunktet.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Det er registrert begrenset fall mot sluk, målt til ca. 2 mm.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke nødvendigvis behov for umiddelbare tiltak så lenge rommet fungerer som forutsatt og det ikke oppstår vannansamlinger. Ved en fremtidig rehabilitering bør gulvet bygges opp med tilfredsstillende fall mot sluk.

TG2 settes på grunn av begrenset fall mot sluk. Målt fall er ca. 2 mm, noe som gir mindre sikkerhet for effektiv avrenning enn det som forventes etter dagens anbefalte løsninger. Det er ikke registrert følgeskader eller tegn til funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

# Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Vaskerommet er utført med banemembran under påstøp, med flislagt gulvoverflate. Veggene er utført med malt panel.

Det er registrert gulvsluk. Ved visuell kontroll fremstår sluket tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Membranen ligger i hovedsak skjult under påstøp og fliser og kan derfor ikke kontrolleres fullt ut uten inngrep.

Det foreligger godkjenning for utførte våtromsarbeider, og rommet er opplyst utført av fagfolk i 2012.



1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Vaskerommet er innredet med benkeplate, utslagsvask i rustfritt stål, underskap/skuffer og overskap. Det er etablert opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel.

Synlige deler av innredning, servant/utslagsvask, armatur og tilgjengelige vann- og avløpstilkoblinger er kontrollert visuelt. Innredningen fremstår funksjonell og normalt vedlikeholdt ut fra alder og bruk.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, fuktmerker, svelling eller andre vesentlige skader på tilgjengelige deler av innredningen ved befaringstidspunktet.

Skjulte rørføringer og tilkoblinger bak eller under fast innredning er ikke kontrollert utover det som var tilgjengelig visuelt.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Vaskerommet har mekanisk avtrekksventilasjon via veggmontert avtrekksvifte. Viften er plassert høyt på vegg og skal bidra til å fjerne fuktig luft fra rommet.

Ventilasjonsløsningen er visuelt kontrollert ved befaringen. Det ble ikke registrert synlige skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt. Luftmengde og kanalens fulle funksjon er ikke målt.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Bad ligger tilliggende vegg mot vaskerommet.

Det er ikke utført hulltaking i tilliggende konstruksjon, da veggen grenser mot annet våtrom. Kontroll av skjulte konstruksjoner mellom rommene er derfor ikke gjennomført.

Ved visuell kontroll av tilgjengelige overflater ble det ikke registrert synlige tegn til fukt, misfarging eller andre forhold som indikerer fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet.

1.ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

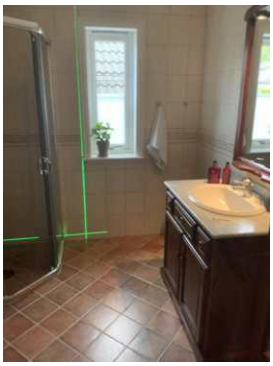
Badet i 1. etasje er fra byggeåret 2003, og arbeidene er opplyst utført av fagfolk.

Badet har flislagte gulv og vegger og er innredet med dusjhjørne, gulvstående toalett og baderomsinnredning med servant, benkeplate og speil. Det er vindu i rommet.

Overflater, sanitærutstyr og synlige installasjoner er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. Badet fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige fuktskader på de synlige overflatene ved befaringstidspunktet.

Våtrommet er fra 2003 og har dermed oppnådd en alder hvor en vesentlig del av forventet brukstid for membran, sluk, fuger og øvrige våtromskomponenter er medgått. Skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan ikke vurderes fullt ut uten inngrep.

Eventuell dokumentasjon for våtromsarbeidene bør oppbevares og følge boligen.





## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger godkjenning for utførte våtromsarbeider på badet i 1. etasje. Badet er fra 2003, og arbeidene er opplyst utført av fagfolk.

Dokumentasjonen underbygger opplysningene om at våtromsarbeidene er utført som fagmessig arbeid. Skjulte konstruksjoner, membran/tettesjikt, sluktilslutninger og øvrige innebygde løsninger kan likevel ikke kontrolleres fullt ut uten inngrep.

Dokumentasjonen bør oppbevares og følge boligen ved senere eierskifte.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene på badet er flislagte, med dekor-/bordfliser som en del av overflateutførelsen. Himlingen er utført med malt, slett overflate og profilerte taklister.

Ved visuell kontroll fremstår vegg- og himlingsflatene med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige sprekker, løse fliser, svelling, misfarging eller andre vesentlige skader på de tilgjengelige overflatene ved befaringstidspunktet.

Fuger og overganger er kontrollert visuelt på tilgjengelige områder. Skjult membran/tettesjikt bak flisene er ikke tilgjengelig for kontroll uten inngrep.





# Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er sluk i dusjsonen.

Det er målt ca. 10 mm fall/høydeforskjell fra gulv ved terskelområdet til sluk. Fallet vurderes som noe begrenset, men det er samtidig målt ca. 60 mm høydeforskjell fra topp terskel til sluk, som gir god oppkant ved døråpningen.

Ved kontroll av flisene ble det ikke registrert bomlyd, og flisene fremstår i hovedsak med tilfredsstillende heft.



1.ETASJE > BAD

## TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Badet er opplyst utført med banemembran med påstøp over, og flislagt gulvoverflate. Membranen ligger dermed i hovedsak skjult under påstøp og fliser og er ikke tilgjengelig for full visuell kontroll uten inngrep.

Det er registrert gulvsluk i dusjsonen. Synlige deler av sluket er kontrollert ved befaringen. Tilslutningen mellom membran og sluk kan ikke vurderes fullt ut på grunn av konstruksjonens oppbygging.

Det er målt ca. 60 mm høydeforskjell fra topp terskel til sluk, noe som gir tilfredsstillende oppkant/høydeforskjell ved døråpningen med hensyn til å holde eventuelt lekkasjevann innenfor våtrommet.

Badet er fra 2003, og membran, sluk og øvrige tettesjiktsdetaljer har derfor oppnådd en alder hvor en vesentlig del av forventet brukstid er medgått. Det foreligger godkjenning for utførte våtromsarbeider.



1.ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er innredet med dusjhjørne, gulvstående toalett og baderomsinnredning med servant, benkeplate og speil. Det er også etablert opplegg for vaskemaskin.

Det er opplyst at dusjen ikke er i bruk per i dag. Dusjsonen og tilhørende sanitærutstyr er likevel visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder.

Synlige deler av sanitærutstyr, armaturer, innredning samt tilgjengelige vann- og avløpstilkoblinger fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, fuktmerker, svelling eller andre vesentlige skader på tilgjengelige deler ved befaringstidspunktet.

Skjulte rørføringer og tilkoblinger bak innredning og sanitærutstyr er ikke kontrollert.





# Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Badet er tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg, med avtrekksventil i himlingen. I tillegg er det etablert spalteventil i vinduet for tilluft.

Kombinasjonen av tilluft gjennom vindusventil og avtrekk via ventilasjonsanlegget bidrar til nødvendig luftutskifting og borttransport av fuktig luft fra våtrommet.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert vesentlige avvik ved ventilene. Luftmengder og innregulering av ventilasjonsanlegget er ikke kontrollmålt.





1.ETASJE > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Badet har vaskerom på tilliggende vegg, mens det på motsatt side av dusjsonen ligger teknisk rom med varmtvannsbereder.

Det er ikke utført hulltaking fra vaskerommet, da dette også er våtrom. Området bak dusjsonen er vurdert fra tilgjengelig side i teknisk rom, men konstruksjonen er ikke åpnet.

Ved visuell kontroll av tilgjengelige overflater i tilliggende rom ble det ikke registrert synlige tegn til fuktpåvirkning, misfarging eller andre forhold som indikerer lekkasje fra badet ved befaringstidspunktet.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige områder. Skjulte deler av veggkonstruksjonen bak dusjsonen er ikke kontrollert.

KJELLER > BAD

## Generell

**Beskrivelse**

Badet i kjelleretasjen er opplyst oppført/rehabilitert i 2017, og arbeidene er opplyst utført av fagfolk.

Veggene er utført med våtromspanel, mens gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning med servant, skap og speil. Varmtvannsbereder er også plassert i rommet.

Synlige overflater, sanitærutstyr og tilgjengelige installasjoner er kontrollert visuelt. Badet fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert tydelige tegn til aktive lekkasjer, fuktskader eller andre forhold som indikerer akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Skjulte konstruksjoner, rørføringer, tettesjikt under gulv og øvrige innebygde løsninger er ikke tilgjengelige for full kontroll uten inngrep. Vurderingen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige forhold.

Eventuell dokumentasjon for våtromsarbeidene fra 2017 bør oppbevares og følge boligen.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



# Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

## TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger godkjenning for utførte våtromsarbeider på badet i kjelleretasjen. Badet er opplyst oppført/rehabilitert i 2017, og arbeidene er opplyst utført av fagfolk.

Dokumentasjonen underbygger opplysningene om at våtromsarbeidene er utført fagmessig. Skjulte konstruksjoner, tettesjikt, sluktilslutninger, rørføringer og øvrige innebygde løsninger kan likevel ikke kontrolleres fullt ut uten inngrep.

Dokumentasjonen bør oppbevares og følge boligen ved senere eierskifte.

KJELLER > BAD

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene på badet er utført med våtromspanel, mens himlingen har malt overflate. Overgangene mellom veggpanel, himling og øvrige bygningsdeler fremstår generelt pent utført.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige sprekker, svelling, misfarging, åpne skjøter eller andre vesentlige skader på de tilgjengelige vegg- og himlingsflatene ved befaringstidspunktet.

Våtromspanel er en del av våtrommets tette sjikt på veggene, og skjøter, hjørner og avslutninger er derfor viktige detaljer. Disse er kontrollert visuelt på tilgjengelige områder uten at det ble registrert vesentlige avvik.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er registrert sluk i gulvet.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell/fall fra terskel til sluk. Dette er et begrenset fall og gir redusert sikkerhet for at eventuelt lekkasje- eller overvann fra hele gulvflaten ledes effektivt til sluket.

Fliser og fuger fremstår ellers jevne og normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er registrert begrenset fall mot sluk, målt til ca. 3 mm fra terskel til sluk.

• Det er ikke nødvendigvis behov for umiddelbare tiltak så lenge rommet fungerer som forutsatt og det ikke oppstår vannansamlinger. Ved fremtidig rehabilitering bør gulvet bygges opp med tilfredsstillende fall og høydeforskjell mot sluk.

TG2 settes på grunn av begrenset fall/høydeforskjell mot sluk. Målt høydeforskjell fra terskel til sluk er ca. 3 mm, noe som gir mindre sikkerhet for effektiv avrenning enn dagens anbefalte løsninger. Det er ikke registrert synlige følgeskader eller tegn til akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.



KJELLER > BAD

## TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Badet er utført med vanntett sjikt/membran under det flislagte gulvet. Membran og øvrig tettesjikt ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke kontrolleres fullt ut uten inngrep.

Det er registrert gulvsluk. Ved kontroll av sluket er det synlig mansjett ført inn under slukets klemring, og tilslutningen mellom tettesjikt og sluk er dermed delvis tilgjengelig for visuell kontroll.

Den synlige mansjetten ved klemringen fremstår etablert uten tydelige synlige avvik ved befaringstidspunktet. Øvrige deler av tettesjiktet ligger skjult under fliser/påstøp og er ikke tilgjengelige for kontroll.

# Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning med servant, underskap og speilskap. Varmtvannsbereder er også plassert i rommet.

Det vegghengte toalettet har innebygget sisterne med synlig drens -/lekkasjeåpning til rommet, slik at eventuell lekkasje fra sisterne eller skjulte koblinger kan synliggjøres.

Det er registrert vannfordelerskap på badet. Synlige deler av fordelerskap, sanitærutstyr, armaturer og tilgjengelige vann- og avløpstilkoblinger er kontrollert visuelt.

Det er i tillegg etablert opplegg for vaskemaskin i gangen utenfor badet, på vegg som ligger tilliggende dusjsonen. Vann- og avløpstilkoblinger til dette opplegget er kontrollert i den grad de var synlige og tilgjengelige.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, fuktmerker, svelling eller andre vesentlige skader på tilgjengelige deler ved befaringstidspunktet.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Egenerklæring





KJELLER > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon via veggmontert avtrekksvifte. Viften er plassert høyt på vegg og skal bidra til effektiv borttransport av fuktig luft fra våtrommet.

Ventilasjonsløsningen er visuelt kontrollert ved befaringen. Det ble ikke registrert synlige skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt. Luftmengde og kanalens fulle funksjon er ikke målt.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

På tilliggende vegg mot dusjsonen er det i gangen etablert opplegg for vaskemaskin samt sikringsskap. Dette begrenser muligheten for ordinær hulltaking fra denne siden av veggen, da inngrep kan komme i konflikt med vann-/avløpsføringer og elektriske installasjoner.

Det er derfor ikke utført hulltaking i tilliggende vegg ved dusjsonen. Tilgjengelige overflater på begge sider av konstruksjonen er kontrollert visuelt.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt, misfarging, svelling eller andre forhold som indikerer fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet.

# KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har moderne innredning med fronter i trestruktur, lyse benkeplater og kjøkkenøy med sitteplasser. Veggene har hovedsakelig malt panel, med flislagt felt over deler av benkeplaten. Himlingen er malt og har innfelte downlights. Gulvet er belagt med 1-stavs eikeparkett.

Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp. Det er opplyst at induksjonstoppen er fra 2026. Det er også frittstående side-by-side kjøle-/fryseskap.

Innredningen fremstår generelt pent vedlikeholdt og funksjonell. Det ble ikke registrert vesentlige skader, svelling eller tydelige tegn til fuktpåvirkning på synlige skapfronter, benkeplater eller øvrige tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet.

Skjulte konstruksjoner bak fast innredning og hvitevarer er ikke kontrollert.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Egenerklæring







## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk ført til det fri via kjøkkenventilator over koketoppen. Avtrekksløsningen skal føre matos og fukt direkte ut av boligen.

Det er opplyst at avtrekksviften nylig er oppdaget defekt. Viften fungerer derfor ikke som forutsatt ved befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er manglende eller defekt avtrekk.

**Konsekvens/tiltak**

• Kjøkkenventilatoren/avtrekksviften er defekt og gir ikke tilfredsstillende avtrekk fra kjøkkenet.

• Avtrekksviften bør repareres eller skiftes, og det bør samtidig kontrolleres at kanal og utvendig avkast er åpne og fungerer som forutsatt. Etter utbedring bør funksjonen kontrolleres.

TG3 settes fordi kjøkkenets mekaniske avtrekk ikke fungerer som forutsatt. Manglende avtrekk kan føre til økt belastning av fukt, matos og fett på innvendige overflater. Forholdet vurderes som et funksjonsavvik som bør utbedres, men det er ikke registrert følgeskader ved befaringstidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Vannledningsanlegget er utført som rør-i-rør-system med PEX-rør. Det er registrert flere fordelerskap med fordelerrør, avstengningsventiler og kursføringer til de ulike tappestedene i boligen.

Fordelerskapene er tilgjengelige for kontroll, og rørkursene fremstår oversiktlige og merket. Synlige rørføringer, koblinger og ventiler er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, fuktmerker eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt på tilgjengelige deler av vannledningsanlegget ved befaringstidspunktet.

Deler av røropplegget ligger skjult i vegger, gulv og øvrige konstruksjoner og er ikke kontrollert. Det er også registrert tekniske installasjoner og rørføringer bak inspeksjonsluker.

# Tilstandsrapport









## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsinstallasjonene i boligen består hovedsakelig av avløpsrør i plast. Synlige og tilgjengelige rørføringer, koblinger og avløpstilkoblinger er kontrollert visuelt.

For badet i kjelleretasjen er det etablert avløpspumpe fra 2017. Pumpen er plassert i teknisk/installasjonsområde ved badet og er tilgjengelig via inspeksjonsluke. Pumpen løfter avløpsvann fra sanitærinstallasjonene i kjelleretasjen videre til boligens øvrige avløpssystem.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige lekkasjer, fuktmerker eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt på tilgjengelige deler ved befaringstidspunktet. Avløpspumpens innvendige tekniske tilstand, kapasitet og slitasje er ikke kontrollert.

Store deler av avløpsanlegget ligger skjult i gulv, vegger og øvrige konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for kontroll.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, med ventilasjonsaggregat plassert på loftet. Det er registrert kanalnett ført ut til ulike rom i boligen, med tilluft til oppholdsrom og avtrekk fra blant annet våtrom.

Synlige deler av aggregat, kanalnett og isolerte ventilasjonsføringer på loftet er kontrollert visuelt fra tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert tydelige skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Deler av kanalnettet ligger skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for kontroll. Luftmengder, innregulering, temperaturvirkningsgrad og aggregatets tekniske kapasitet er ikke målt.



## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Boligen har to varmtvannsberedere på ca. 300 liter hver.

Den ene varmtvannsberederen er plassert på badet i kjelleretasjen og er fra 2003. Den andre er plassert i teknisk rom og er fra 2017.

Synlige deler av berederne, rørtilkoblinger og tilgjengelige ventiler er kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre tydelige forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Berederen i kjelleretasjen er plassert i våtrom med sluk. Berederen fra 2003 har oppnådd en alder hvor en vesentlig del av forventet teknisk levetid er medgått, og risikoen for behov for utskifting øker med alderen. Berederen fra 2017 har vesentlig lavere alder og fremstår uten synlige avvik på tilgjengelige deler.

**Vurdering av avvik:**
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Varmtvannsberederen i kjelleretasjen er fra 2003 og har høy alder. En vesentlig del av forventet brukstid er medgått.

• Berederen fra 2003 bør følges opp med jevnlig kontroll av lekkasje, rust, sikkerhetsventil og tilkoblinger. Utskifting bør påregnes på grunn av alder. Berederen fra 2017 følges opp med normalt vedlikehold.

TG2 settes hovedsakelig på grunn av alder på varmtvannsberederen fra 2003. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller akutt funksjonssvikt, men høy alder medfører økt sannsynlighet for feil og utskiftingsbehov. Berederen fra 2017 vurderes isolert sett uten vesentlige aldersrelaterte avvik.





## 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 forenklede 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**
Boligen har elektrisk anlegg med to sikringsskap. Ett sikringsskap betjener hoveddelen av boligen, mens det andre betjener kjelleretasjen. Sikringsskapene er utstyrt med automatsikringer/jordfeilautomater og kursfortegnelser.

Det er opplyst at det er gjennomført eltilsyn i løpet av de siste 5 årene uten registrerte anmerkninger.

Det foreligger samsvarserklæringer for ettermonterte og endrede elektriske installasjoner, herunder blant annet innfelte spotter/downlights og elbillader. Fremlagt dokumentasjon underbygger at arbeidene er utført av registrert elektroforetak.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige tegn til varmgang, løse komponenter, skader på skap eller andre åpenbare forhold som indikerer funksjonssvikt på tilgjengelige deler av anlegget.

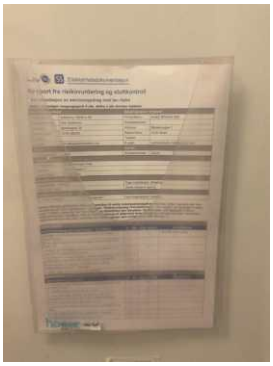
Den bygningssakkyndiges kontroll av elektrisk anlegg er begrenset til en enkel visuell vurdering. Det er ikke utført elektrotekniske målinger, isolasjonsmåling eller kontroll av skjulte installasjoner.





# Tilstandsrapport



Boligen har elbillader montert i 2023, og det foreligger samsvarserklæring for installasjonen.

Det er også installert sentralstøvsuger med røropplegg og uttak i boligen.

I kjelleretasjen er det etablert hjemmekino med komplett anlegg, herunder forsterkere, høyttalere og ny projektor. Anlegget er visuelt registrert, men funksjon, kapasitet, kabling og teknisk tilstand er ikke kontrollert som del av tilstandsrapporten.

Boligen har i tillegg bredbånds- og fibertilkoblinger fra flere leverandører. Abonnement, hastighet, dekning og leverandørforhold er ikke kontrollert.

Avvik:
Det er ikke registrert vesentlige avvik på synlige og tilgjengelige deler av installasjonene.

Tiltak:
Normalt vedlikehold anbefales. Hjemmekinoanlegg, sentralstøvsuger og øvrige tekniske installasjoner bør brukes og vedlikeholdes i henhold til produsentenes anvisninger. Ved eierskifte bør det avklares hvilket utstyr som følger boligen.

## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Boligen er utstyrt med røykvarslere og slokkeutstyr. Tilgjengelig brannteknisk utstyr er kontrollert visuelt i forbindelse med befaringen.

Boligen har elementpipe med lukket peisinnsats, og det er opplyst at feiing/tilsyn ble gjennomført i 2025. Det er ikke opplyst om merknader eller pålegg etter tilsynet.

Det elektriske anlegget har vært gjenstand for eltilsyn i løpet av de siste 5 årene uten anmerkninger, og det foreligger samsvarserklæringer for ettermonterte elektriske installasjoner.

Kjelleretasjen er innredet med blant annet to soverom og er opplyst tiltenkt utleie. Ved eventuell bruk av kjelleretasjen som egen utleiedel må branntekniske forhold vurderes særskilt, herunder rømningsmuligheter, røykvarsling, slokkeutstyr og eventuell branncelle -/seksjonering mot øvrig bolig. Godkjenning som egen boenhet eller utleiedel kan ikke fastslås gjennom den visuelle tilstandsvurderingen alene.





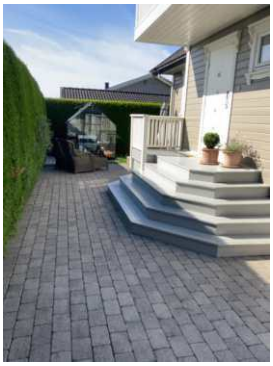
## TG 1 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport









## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Eiendommen ligger på tomt hvor byggegrunnen hovedsakelig antas å bestå av leirholdige løsmasser, basert på opplysninger om området og synlige terrengforhold. Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som nærmere beskriver grunnens oppbygning og fundamenteringsforhold.

Tomten er opparbeidet med plenarealer, belegningsstein og øvrige utearealer. Terrenget rundt boligen fremstår i hovedsak relativt flatt til svakt skrånende.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader, større terrengbevegelser eller andre forhold som indikerer svikt i byggegrunnen ved befaringstidspunktet.

Leirholdige masser kan generelt være følsomme for endringer i fuktinnhold, dreneringsforhold og belastning. Det er derfor viktig at overvann, takvann og terrengfall håndteres slik at grunnen rundt fundamentene ikke påføres unødvendige variasjoner i vannbelastning.

Fundamentenes utførelse, dybde og forholdene under bygningen er ikke kontrollert. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

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

**Beskrivelse**

Drenering og utvendig fuktsikring ligger i hovedsak skjult under terreng og er derfor ikke kontrollert i sin helhet.

Det er registrert grunnmursbeskyttelse langs grunnmur, og det er opplyst at tilbakefylling rundt grunnmur er utført med drenerende masser. Slike masser bidrar til å redusere vannbelastningen mot grunnmuren og lede vann videre til dreneringssystemet.

Det er etablert en tidligere pumpekum for overvann i gårdsområdet. Pumpen er nå frakoblet etter at kommunen har etablert nye overvannsledninger i gaten. Kummen fungerer i dag som en fordrøynings-/forsinkelseskum for takvann og overflatevann, og løsningen er opplyst godkjent av kommunen.

Det er i tillegg registrert en egen stake-/inspeksjonskum lenger ute i gårdsområdet, som gir tilgang til deler av det utvendige ledningsanlegget for kontroll, spyling og staking.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige tegn til pågående vanninntrenging eller andre forhold som indikerer svikt i drenering eller overvannshåndtering ved befaringstidspunktet.

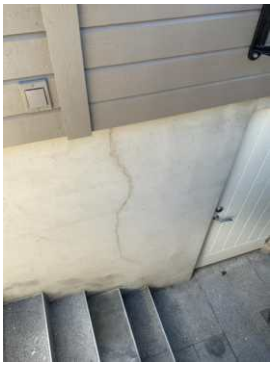
# Tilstandsrapport













## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Boligen er fundamentert med grunnmur i betong/Leca, med deler av grunnmuren synlig over terreng og øvrige deler mot terreng. Fundamentenes dybde og oppbygging under terreng er ikke tilgjengelig for kontroll.

Ved visuell kontroll fremstår grunnmuren i hovedsak stabil, uten tydelige tegn til større setninger eller deformasjoner. Det er registrert enkelte mindre riss/sprekker i pussede grunnmursflater, blant annet ved utvendig kjellernedgang. Det er også stedvis registrert noe overflatepåvirkning/misfarging nederst på grunnmuren, særlig i områder nær terreng og belegningsstein.

Mindre riss i pussede grunnmurer kan oppstå som følge av svinn, temperaturbevegelser og normale bevegelser i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhold som indikerer akutt konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert lokale riss/sprekker i puss på grunnmur samt noe overflatepåvirkning nederst mot terreng.

**Konsekvens/tiltak**

• Riss bør følges opp over tid og repareres med egnet puss -/mørtelsystem dersom de utvikler seg eller gir åpninger for vanninntrenging. Overflater nederst på grunnmuren bør holdes vedlike, og terreng-/overvannsforhold bør fortsatt følges opp slik at unødig fuktbelastning mot grunnmuren begrenses.

TG2 settes på grunn av lokale riss/sprekker i pussede grunnmursflater og mindre overflatepåvirkning nær terreng. Det er ikke registrert større deformasjoner, tydelige setningsskader eller forhold som indikerer svikt i fundamenteringen. Tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av vedlikeholdsbehov og observerte overflateavvik, ikke på grunn av påvist konstruksjonssvikt.

## TG 1 Terrengforhold

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Tomten er opparbeidet med plenarealer, belegningsstein, uteoppholdsarealer og adkomstarealer rundt boligen. Terrenget fremstår i hovedsak relativt flatt til svakt skrånende.

Det er registrert områder hvor terreng og belegningsstein ligger relativt nært grunnmur. Overflatevann fra tak og utearealer håndteres blant annet gjennom etablert fordrøynings-/forsinkelseskum for overvann, samt stake-/inspeksjonskum i gårdsområdet.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige tegn til større terrengbevegelser, erosjon eller andre forhold som indikerer ustabile terrengforhold ved befaringstidspunktet.





TG 1 **Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**

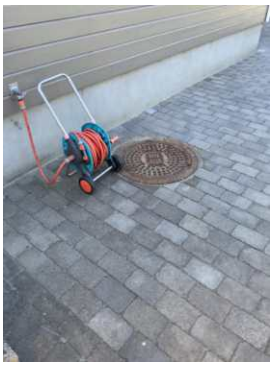
**Beskrivelse**

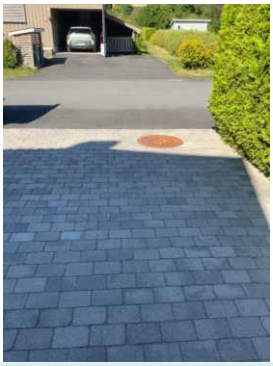
Utvendige vann- og avløpsledninger ligger i hovedsak skjult i grunnen og er derfor ikke tilgjengelige for direkte kontroll. Ledningsanlegget er vurdert ut fra synlige tilkoblinger, kummer og opplysninger gitt ved befaringen.

Det er registrert stake-/inspeksjonskum i gårdsområdet, som gir tilgang til deler av det utvendige avløpssystemet for kontroll, spyling og staking ved behov.

Takvann og overflatevann ledes til etablert fordrøynings -/forsinkelseskum. Kummen var tidligere utført som pumpekum, men pumpen er nå frakoblet etter at kommunen etablerte nye overvannsledninger i gaten. Kummen fungerer i dag som fordrøyning av overvann fra blant annet taknedløp, og løsningen er opplyst godkjent av kommunen.

Avløp fra drenering og øvrig overvannshåndtering ligger skjult under terreng og er ikke kontrollert i sin helhet. Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerer tilbakeslag, lekkasje eller annen akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.





## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

# Tilstandsrapport

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**

• Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde. Målt høyde er ca. 87 cm.

Veranda over underliggende soverom er en fuktutsatt konstruksjon, hvor tettesjikt, fall, overganger og avrenning har stor betydning. Skjult oppbygging og tettesjikt under overflaten er ikke kontrollert.

• Det anbefales å forhøye rekkverkene slik at de tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Verandaens overflate, fuger, tilslutninger og avrenning bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å redusere risiko for fuktinntrenging til underliggende rom. Forholdet vurderes til TG2.

• Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav til sikkerhet. Målt høyde er ca. 80 cm. Det er også registrert trappepartier hvor håndløper/rekkverk ikke er etablert langs hele trappeløpet.

Forholdene medfører redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens krav og anbefalt sikkerhetsnivå.

• Det anbefales å forhøye eksisterende rekkverk og etablere tilfredsstillende håndløper/rekkverk der dette mangler. Trinn, overflater og innfestinger bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig, spesielt med hensyn til glatthet, fukt og frostpåvirkning.

• Det foreligger ikke dokumenterte radonmålinger, og bygningen er ikke utført med radonsperre.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å dokumentere radonnivået i boligen. Måling bør utføres i henhold til anbefalt måleprosedyre, normalt som langtidsmåling i fyringssesongen. Eventuelle tiltak vurderes ut fra måleresultatet.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2015

**Kommentar**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Eiendommen har garasje som eies sammen med nabo, hvor hver eiendom disponerer sin del av garasjen. Garasjen er oppført som trekonstruksjon med utvendig liggende trekledning og saltak tekket med profilerte betongtakstein. Det er montert takrenner og nedløp i metall. Fasaden har garasjeport mot innkjørsel samt egen sidedør. Det er også vindu på langvegg.

Garasjen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige utvendige områder. Synlige deler av trekledning, taktekking, beslag, renner, nedløp, port og dører fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og utførelse. Det ble ikke registrert tydelige tegn til større deformasjoner eller vesentlige konstruksjonsskader på de delene som var tilgjengelige for kontroll ved befaringstidspunktet.

Garasjen har loft med adkomst via utvendig tretrapp. Loftet har lav takhøyde og er i hovedsak egnet til lagring. Arealet vurderes ikke som oppholdsrom. Trapp og repos er utført i trekonstruksjon med rekkverk på deler av adkomsten. På grunn av begrenset plass mellom bolig og garasje er adkomsten relativt smal.

Det er ikke foretatt inngående kontroll av skjulte bærekonstruksjoner, fundamentering, isolasjon, lufting eller øvrige skjulte deler av garasjen. Forhold ved skillekonstruksjonen mot naboens garasjedel er heller ikke nærmere undersøkt. Eventuelle brannskillende konstruksjoner og dokumentasjon knyttet til disse er ikke kontrollert med mindre dette fremgår av godkjente tegninger eller annen dokumentasjon.

Garasjen fremstår samlet sett som en normalt utført og funksjonell sekundærbygning ut fra alder og bruk, med ordinært behov for løpende vedlikehold.

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

# 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

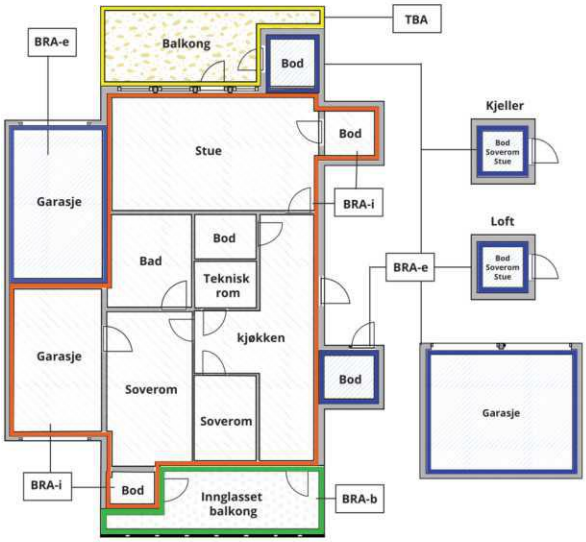
## Hva er måleverdig areal?

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 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 boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2.Etasje | 84 | | | 84 | 35 |
| 1.Etasje | 56 | | | 56 | |
| Kjeller | 104 | | | 104 | |
| **SUM** | **244** | | | | **35** |
| **SUM BRA** | **244** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2.Etasje | Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4 | | |
| 1.Etasje | Entré, vaskerom, bad, stue, kjøkken, teknisk rom | | |
| Kjeller | Gang, bod, bad, medierom, soverom, soverom 2 | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 20 | | 20 | |
| **SUM** | | **20** | | | |
| **SUM BRA** | **20** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Garasje, uinnredet loft | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 06.8.2026 | Jan T. Eriksrød | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4003 SKIEN | 221 | 2112 | | 0 | 377.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Nensetvegen 7

**Hjemmelshaver**
Holt André Wilhelm, Vilding Miriam Stenersen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Nensetvegen 7, 3736 Skien, i et etablert og attraktivt boligområde på Nenset. Området består hovedsakelig av eneboliger og annen småhusbebyggelse.

Eiendommen har adkomst fra offentlig/etablert vegnett og ligger med kort avstand til dagligvarehandel, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Det er også gode forbindelser mot Skien sentrum, Porsgrunn og øvrige deler av Grenlandsområdet.

Området har nærhet til kollektivtransport samt tur- og rekreasjonsmuligheter. Tomten er opparbeidet med plen, belegningsstein, uteoppholdsarealer og gårdsplass, og boligen har flere balkong-/verandaarealer.

Beliggenheten vurderes som velegnet for boligformål, med tilgang til nødvendige servicefunksjoner og kommunikasjonstilbud innenfor nærområdet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, med innkjøring til egen gårdsplass.

Adkomsten fremstår etablert og egnet for ordinær personbiltrafikk. Gårdsplassen er opparbeidet med fast dekke/belegningsstein og gir adkomst til boligen og garasjen.

Det ble ikke registrert vesentlige forhold ved adkomsten som tilsier særskilte tiltak ved befaringstidspunktet.

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen omfattes av Skien kommunes gjeldende arealplaner. Kommuneplanens arealdel 2023–2035 ble vedtatt 25.05.2023 og gir overordnede føringer for arealbruk i kommunen.

For den enkelte eiendom kan det i tillegg gjelde reguleringsplan med egne bestemmelser om blant annet arealformål, byggegrenser, utnyttelsesgrad og byggehøyder. Skien kommune opplyser at slike reguleringsplaner og bestemmelser finnes i kommunens planregister/kommunekart.

For Nensetvegen 7 bør konkret planstatus og eventuelle reguleringsbestemmelser kontrolleres mot kommunens planregister dersom dette skal angis med plannavn og plan-ID i tilstandsrapporten.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer, belegningsstein, gårdsplass/adkomstarealer og uteoppholdsarealer rundt boligen. Eiendommen fremstår godt opparbeidet og tilpasset boligformål.

Terrenget er i hovedsak relativt flatt til svakt skrånende, med deler av kjelleretasjen mot terreng. Byggegrunnen består hovedsakelig av leirholdige løsmasser.

Det er etablert system for håndtering av tak- og overflatevann. Tidligere pumpekum i gårdsområdet fungerer i dag som fordrøynings-/forsinkelseskum for overvann, etter at kommunen etablerte nye ledninger i gaten. Løsningen er opplyst godkjent av kommunen. Det er også etablert stake-/inspeksjonskum lenger ute på tomten.

Tomten har arealer for parkering og adkomst til garasjen, som eies sammen med nabo. Eiendommen har ellers flere uteoppholdsarealer tilknyttet boligen, herunder veranda og balkonger.

Det ble ved befaringen ikke registrert tydelige tegn til større terrengbevegelser, erosjon eller andre forhold som indikerer ustabile tomteforhold.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 27.07.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 07.08.2026 | |
| 2 | 17.08.2026 | |
| 3 | 20.08.2026 | |
| 4 | 21.08.2026 | |
| 5 | 24.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn | Oppdragsnr. | 103260130 |
| Addresse | Nensetvegen 7 | | |
| Postnr. | 3736 | Sted | SKIEN |
| Selgers navn | André Wilhelm Holt | | |
| Selgers navn | Miriam Stenersen Vilding | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

15.07.2018

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

8 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Tryg

**Polise/avtalenr.:**

3031199

### Våtrom

Initialer selger:
A W
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Sprekk i en flis over døren bad i 2 etg.

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nye utvendige rør og blandebatteri til badekar.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Vennetjeneste

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nytt overvannsrør til felles nett. Skien kommune har godkjent. Fordrøyningskum fra 3 takrenner.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Dokumenter som dokumenterer utført arbeid av Roger Nærum Entreprenør som er godkjent av Skien Kommune. Samme entreprenør som utførte rørarbeider i gate.

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Mulig lekkasje i balkonggulv i balkongen over terrassen.

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Skiftet vinduslister.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Eier

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?**

Nytt utbygg av forrige eier (2012).

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Installert billader (Laugstol)Skiftet downlights i stue (Kjellemyr Elektro AS)Skiftet downlights over inngangsparti (Kjellemyr Elektro AS)Skiftet lysbryter kjøkken (Kjellemyr Elektro AS)Montasje av utelamper (4 stk) (Kjellemyr Elektro AS)

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Samsvarserklæring + Elsikkerhetsdokumentasjon (All dokumentasjon ligger i sikringsskap)

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Ferdigattest

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

**Øvrige kommentarer:**

Kjøkkenvifte er nylig defekt.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

| | |
|---|---|
| Dato | 18.08.2026 |
| Signert av | *André Wilhelm Holt* |
| Signert av | *Miriam Stenersen Vilding* |

Initialer selger:
A W
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Nensetvegen 7, 3736 SKIEN** | |
| Dato for energimerking<br>**18.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-334518** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**22819690** |
| Gårdsnummer<br>**221** | Bruksnummer<br>**2112** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2003** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**264,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**244,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**149,29 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**156,73 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**39 545 kWh** |




# Nensetvegen 7, 3736 SKIEN

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Nensetvegen 7, 3736 SKIEN

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

### Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

# Skien kommune
## Byutviklingsavdelingen

**Byggesaksenheten**

Kontoradresse : **Henrik Ibsens gt 2**
Postadresse : **Pb. 3004, Handelstorget**
**3707 SKIEN**

Telefon : **35 58 10 00**
Telefaks : **35 58 11 08**
Bankkonto : **2680.07.01049**
Org nr : **938 759 839**


**Roger O Hermansen**
**Postboks 1309 Kjørbekk**

**3702 SKIEN**

| **Arkivkode** | **Deres ref.** | **Vår ref.** | **Dato** |
|---|---|---|---|
| GNR 221/2112 | | 03/00412/AASK | 09.09.03 |

# FERDIGATTEST

Tillatelse gitt i sak 0292/02.

| | |
|---|---|
| *Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:* | *221/2112* |
| *Byggested:* | *Nensetvegen 7* |
| *Tiltakets art:* | *Nybygg* |
| *Byggets art:* | *Enebolig* |
| *Bygningsnr.:* | *22819690* |
| *Bruksareal:*<br>*Tilknyttet off.vann og kloakk* | *120 m2* |
| *Pipe:* | *1 stk* |

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

**Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).**

Installering og øvrige tiltak som gjelder ildsted, er unntatt fra krav om søknad eller melding dersom arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør.

Med hilsen
Avdeling Byutvikling
byggesaksenheten

Kjell Aasen
overingeniør

Kopi til:
Erik Tveitan  Nensetvn. 7, 3736 SKIEN
brannsjefen

SKIEN KOMMUNE

Byggesakskonsulenten AS

Saudegt. Øst 14
3716 SKIEN
finn@byggesakskonsulenten.no

| Deres ref. | Vår ref. | Dato |
|---|---|---|
| | 15/16579-4 | 29.01.2016 |

**Gbnr 221/2112 - Nensetvegen 7 - tilbygg/underbygg enebolig - ferdigattest**

## FERDIGATTEST

| | |
|---|---|
| Tillatelse til tiltaket er gitt: | 10.11.2011 i sak 1035/11 |
| Gårds- og bruksnummer: | 221/2112 |
| Byggested (adresse): | Nensetvegen 7 |
| Tiltakstype: | Tilbygg/Underbygg |
| Bygningstype: | Enebolig |
| Bygningsnummer: | 22819690-1 |
| Bruksareal (BRA) | 30m$^2$ |

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt her 8.01.2016

**I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 utstedes herved ferdigattest for nevnte tiltak.**

**Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-2. Bruksendring krever særlig tillatelse etter pbl § 20-3.**

Med hilsen

Hallstein Bast
Byggesakssjef

Åshild Aadne Rossbach
byggesaksbehandler

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.*

**Byggesak og eiendomsskatt**
Tlf: +47 35 58 10 00
Faks: +47 35 58 11 21
skien.postmottak@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839

**Kopi:**

Kopi: Erik Tveitan
Administrasjonsavdelingen /v Lise Lotte Svanberg
Skien brann- og feievesen
Byggesak og eiendomsskatt /v Kirsten Halvorsen
Byggesak og eiendomsskatt /v Barbro Helen Aasland

Åshild Aadne Rossbach
prosjektmedarbeider
3558 1178

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.*

SKIEN KOMMUNE

Erik Tveitan
Nensetveien 7
3736 SKIEN

| Deres ref. | Vår ref. | Dato |
|---|---|---|
| | 18/04014-6 | 16.04.2018 |

**Gbrn 221/2112 - Nensetvegen 7 - bruksendringer - Ferdigattest**

| | |
|---|---|
| Tillatelse til tiltaket er gitt: | 03.04.2018 i sak 202/18 |
| Gårds- og bruksnummer: | 221/2112 |
| Byggested (adresse): | Nensetvegen 7 |
| Tiltakstype: | Bruksendring |
| Bygningstype: | Enebolig |
| Bygningsnummer: | 22819690 |
| Bruksareal (BRA) | 6 $m^2$ |
| Tilknyttet off. vann og avløp: | Ja |

Søknad om ferdigattest er mottatt her 10.04.2018.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det er sendt inn nødvendig dokumentasjon på at alt er ferdigstilt sammen med erklæring om ferdigstillelse.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

---

Etter delegert fullmakt gitt av bystyret i vedtak av 08.09.2016 er det fattet følgende

## VEDTAK:

**Søknad om ferdigattest godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10.**

**Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-2. Bruksendring krever særlig tillatelse etter pbl § 20-3.**

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

**Byggesak og eiendomsskatt**
Tlf: +47 35 58 10 00
postmottak@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839

www.skien.kommune.no

Med hilsen

| | |
|---|---|
| Hallstein Bast | Sondre Bekken |
| Byggesakssjef | byggesaksbehandler |

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.*

**MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**
jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd

**Klagerett:**
Dere har rett til å klage på vedtaket.

**Hvem kan du klage til?**
Klagen sendes til:
*Skien kommune, byggesaksenheten*
*Postboks 158*
*3701 Skien*

eller til
*skien.postmottak@skien.kommune.no*

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Teknisk hovedutvalg (HOTS) i Skien kommune og behandlet der. Dersom HOTS ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Telemark for endelig avgjørelse.

**Klagefrist**
Klagefristen er 3 uker fra du mottar vedtaket. Dersom det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok vedtaket oppgis. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

**Rett til å kreve begrunnelse**
Dersom dere mener at vedtaket ikke er begrunnet tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen for å klage går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

**Innholdet i klagen**
Klagen skal være skriftlig. Klagen skal inneholde informasjon om hvilket vedtak dere klager på, årsaken til at dere klager, og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen.

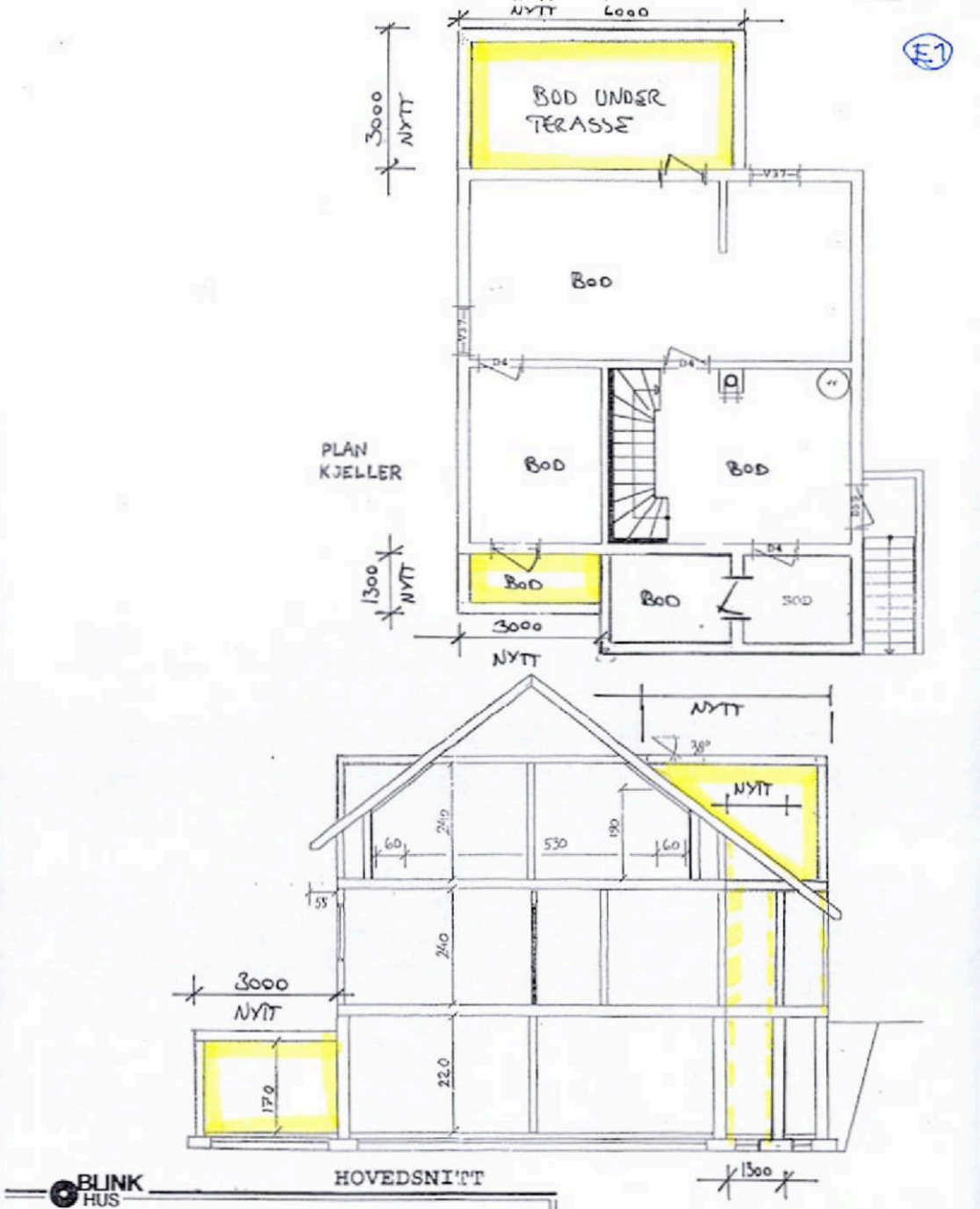
Klagen må undertegnes.

**Utsettelse**
Selv om det er klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

**Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Dere må i tilfelle ta kontakt med byggesaksenheten i Skien kommune. Her kan dere også får nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

**Kostnader ved klagesaken**
Dere har mulighet til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36.

**Kopi til:** Administrasjonsavdelingen, Lise Lotte Svanberg, Postboks 158, 3701 SKIEN
Skien brann- og feievesen, Geir Fossen, Postboks 158, 3701 SKIEN
Byggesak og eiendomsskatt, Kirsten Halvorsen, Postboks 158,, 3701 SKIEN
Byggesak og eiendomsskatt, Barbro Helen Aasland, Postboks 158,, 3701 SKIEN




E.1

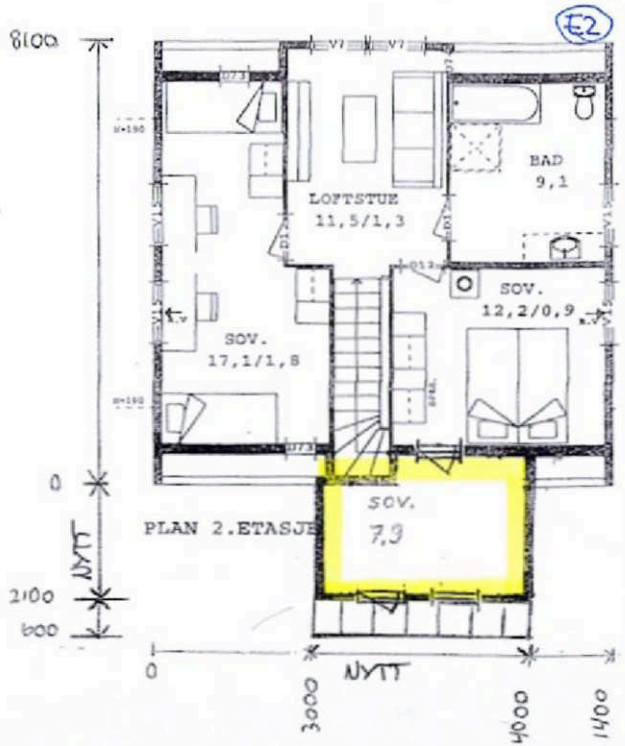
HOVEDSNITT

BLINK HUS

| | |
|---|---|
| Byggherre | ERIK TVEITAN |
| Byggadresse | NENSETVEIEN 7, Gnr 221 Bnr.2112, SKIEN KOMMUNE |

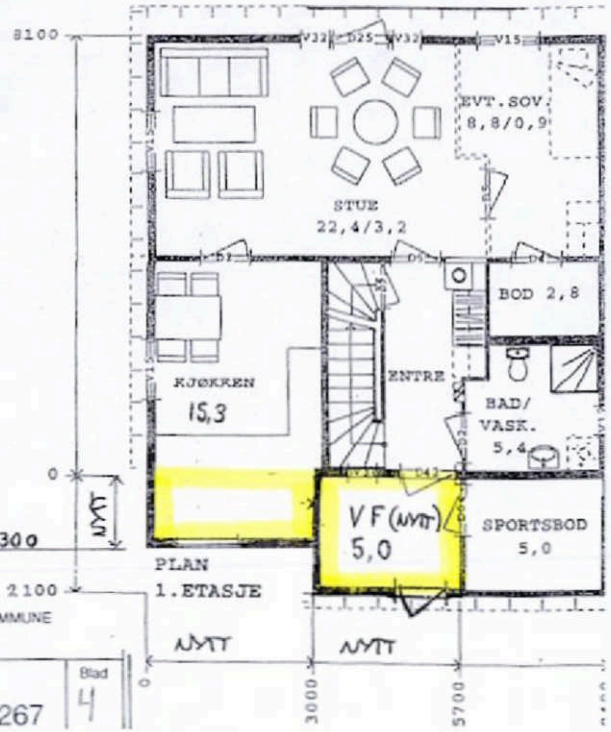
OMBYGGING 01.09.11 PS.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| M&l. 1:100 | Type | Enebolig | Tegn.nr. | Blad |
| Utg.p. H70-10941 | Sign. | Dato 01.08.02 | H70-11267 | 1 |




| | | |
|---|---|---|
| GRUNNFLATE | | 82,4m2 |
| BYA | | 82,4m2 |

| | BRA | BA |
|---|---|---|
| Plan 1.etg | 70,5m2(X1,0)= | 70,5m2 |
| Plan 2,etg | 62,2m2(X0,6)= | 37,32m2 |
| Sportsbod | 5m2(0,6)= | 3,0m2 |
| Kjeller | 86m2(0,2)= | 17,2m2 |
| Sum | 223,7m2 | 128,02m2 |



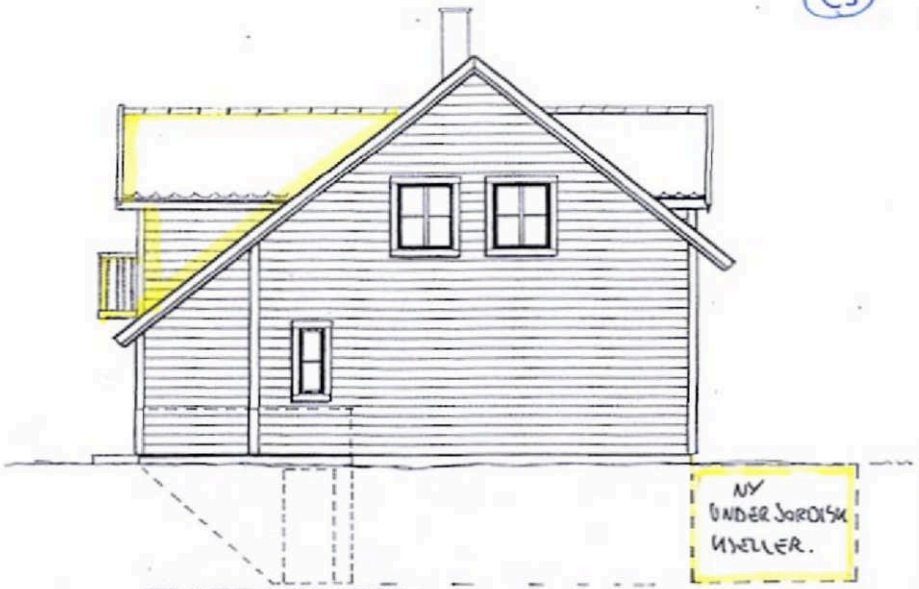

BLINK HUS

| | |
|---|---|
| Byggherre | ERIK TVEITAN |
| Byggadresse | NENSETVEIEN 7, Gnr. 221 Inr.2112, SKIEN KOMMUNE |

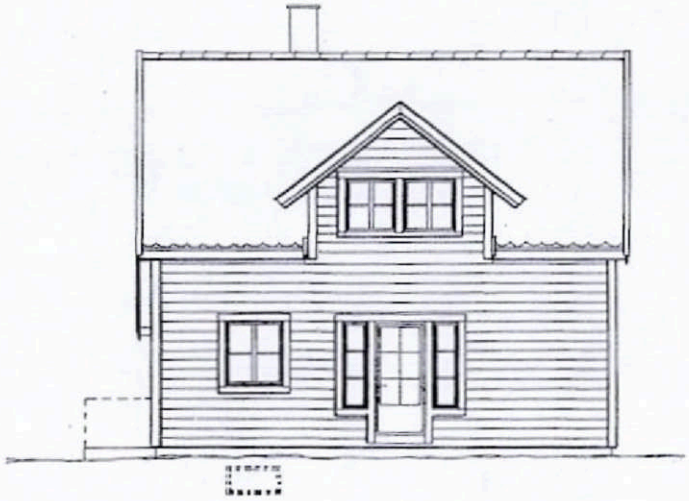
01.09.11 FS.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| M. 1:100 | Type | Enebolig | Tegn.nr. | Blad |
| Sp. H70-10941 | Sign. GHolmsby | Dato 01.08.02 | H70-11267 | 4 |

E3




FASADE MOT: NORD



FASADE MOT: VEST

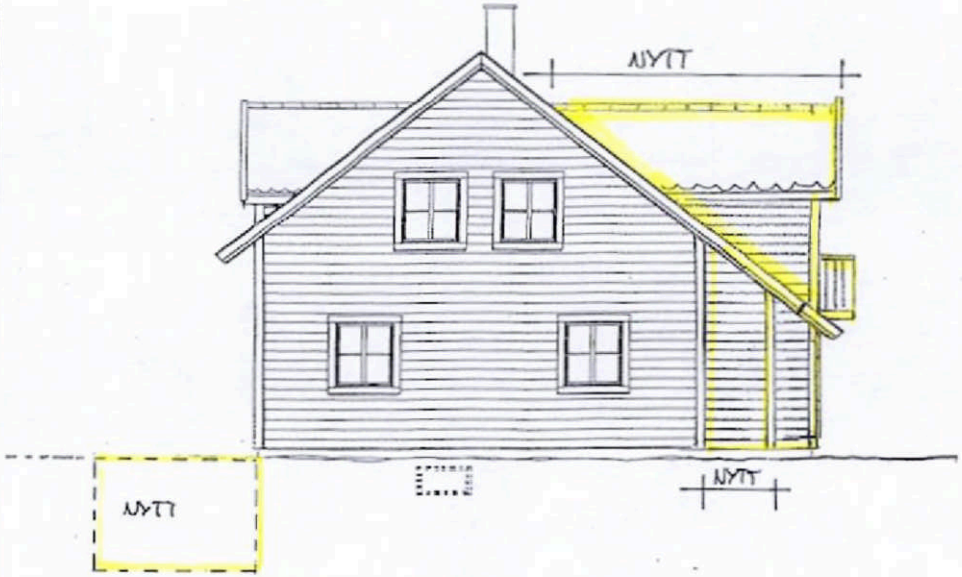
BLINK HUS

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggherre | ERIK TVEITAN | | |
| Byggadresse | NENSETVEIEN 7, Gnr. 221/Bnr.2112, SKIEN KOMMUNE<br>a/BYGGVG 01.09.11 | | |
| Mål. 1:100 | Type Enebolig | Tegn.nr. | Blad |
| Utg.p. H70-10941 | Sign. G Hoiday Dato 01.08.02 | H70-11267 | 2 |

E4




FASADE MOT: ØST



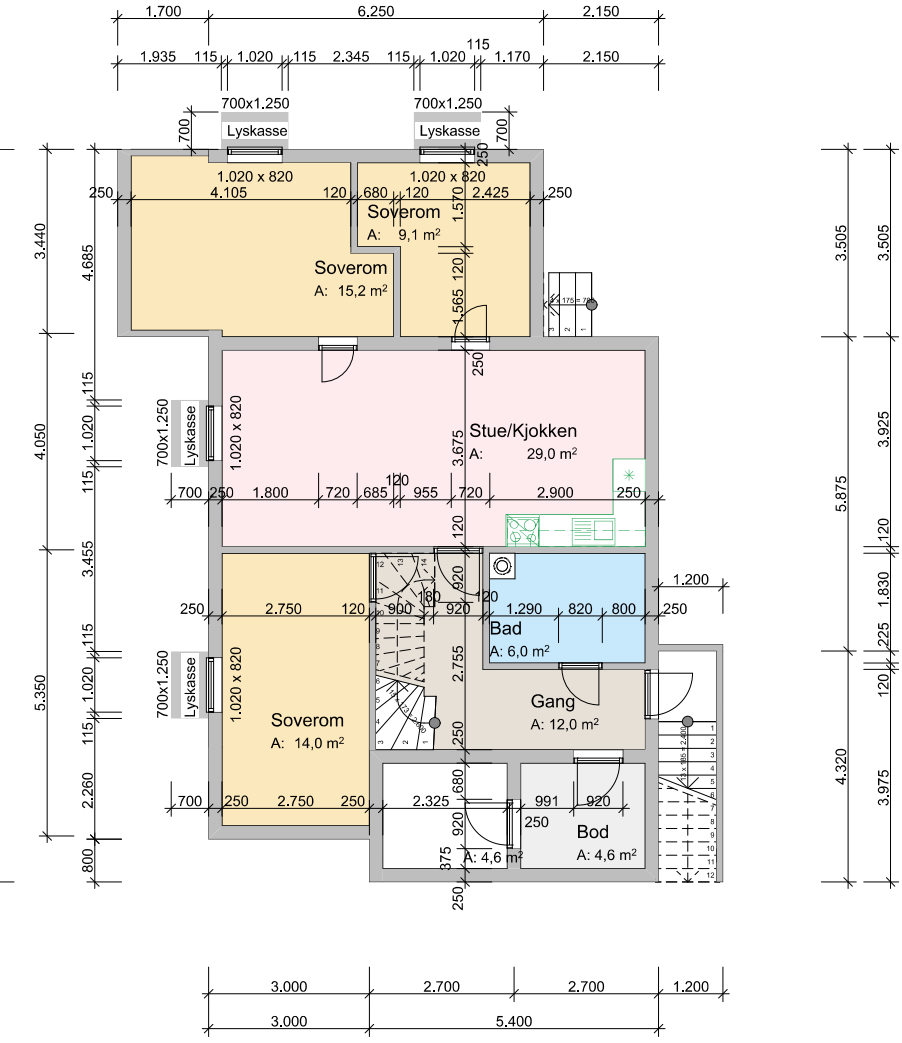

FASADE MOT: SYD

BLINK HUS

| | |
|---|---|
| Byggherre | ERIK TVEITAN |
| Byggadresse | NENSETVEIEN 7, Gnr. 221/Bnr.2112, SKIEN KOMMUNE |

01.09.11 P.T.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Mål: 1:100 | Type: Enebolig | | Tegn.nr. | Blad |
| Utg.p. H70-10941 | Sign. G.HOLMØY | Dato 01.08.02 | H70-11267 | 3 |




| REV.: | DATO: | SIGN: |
|---|---|---|
| 4 | 12.03.2018 | MN |
| 3 | 15.02.2018 | MN |
| 2 | 27.10.2017 | MN |
| 1 | 25.10.2017 | MN |

FIRMA

Z-Ark AS
Sneltvedtåsen 7
3719 Skien

# Skien kommune
**Byutviklingsavdelingen**

**Byggesak- og målebrevsenheten**


**Cvetkovic Goran**
**Nensetvegen 5,**
**3736 SKIEN**

Kontoradresse : **Henrik Ibsens gt 2**
Postadresse : **Pb. 3004, Handelstorget**
**3707 SKIEN**
Telefon : **35 58 10 00**
Telefaks : **35 58 11 08**
Bankkonto : **2680.07.01049**
Org nr : **938 759 839**


| Arkivkode | Deres ref. | Vår ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| GNR 221/397 | | 05/03324/HUMO | 01.07.2005 |

## MELDING OM TILTAK
(Jfr. plan- og bygningslovens §§ 81, 85 og 86 a – jfr. SAK §§ 20-23.)

Melding mottatt her 28.06.2005.

| | |
|---|---|
| *Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:* | *221/397* |
| *Byggested:* | *Nensetvn. 5 og 7* |
| *Tiltakets art:* | *Nybygg* |
| *Byggets art:* | *Garasje* |
| *Bygningsnr.:* | *24031977* |
| *Bruksareal:* | *32m2* |

Vilkårene for å behandle saken som melding om arbeid, jfr. plan- og bygningslovens §§ 81, 85 og 86 a er etterkommet.

**Meldingen er kontrollert og funnet i orden.**

- Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningslov med underliggende regelverk.
- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningsloven § 96.
- Tiltakshaver må varsle byggesaksenheten når arbeidet igangsettes og når det er ferdig.
- Garasjen plasseres i grensen mellom eiendommen 221/397 0g 221/2112.

- Før graving påbegynnes må gravetillatelse innhentes av ansvarlig entreprenør. Før gravetillatelse blir gitt skal følgende enheter varsles: Skagerak, Telenor, Telenor Avidi, Politiet, og eventuelt Statkraft, NSB og Riksantikvaren. Disse etaters kommentarer/betingelser skal vedlegges søknaden om gravetillatelse.

***Vedlagt skjema for søknad om gravetillatelse.***

***Vi ønsker lykke til med byggearbeidet!***

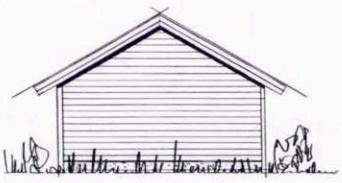
Med hilsen
Avdeling Byutvikling
byggesaksenheten

Morten Hustvedt
ingeniør

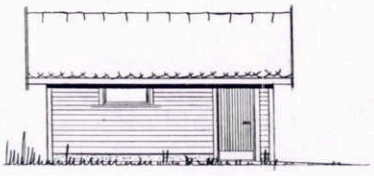
Kopi til:
Erik Tveitan Nensetvn. 7, 3736 SKIEN

Vedlegg: Situasjonsplan

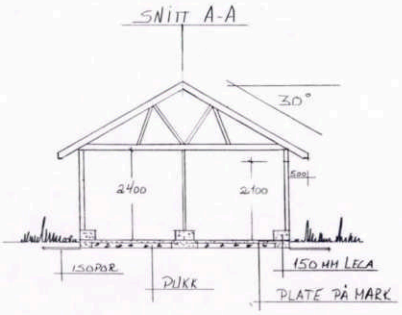
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

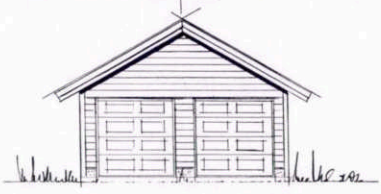


SNITT A-A

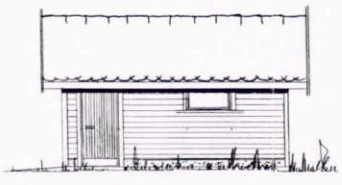


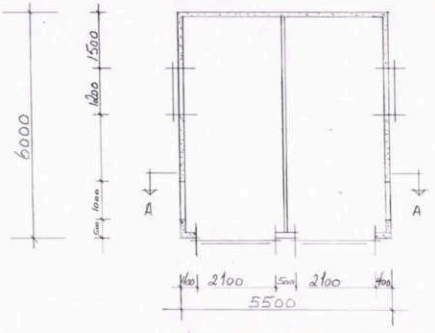

SNITT A-A

FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR






| | | |
|---|---|---|
| ERIK TVEITAN | | |
| NENSETVN. 7 3736 SKIEN | | |
| GNR 221 | BNR 2112 | 1:100 |
| DOBBEL GARASJE 28 JUN 2005 | | 28 05 |

Skien kommune
**Adresse:** Postboks 158, 3701 Skien
**Telefon:** 35581161

Utskriftsdato: 03.08.2026

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Skien kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 4003 | **Gårdsnr.** | 221 | **Bruksnr.** | 2112 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Nensetvegen 7, 3736 SKIEN | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner

**Plantyper uten treff**

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

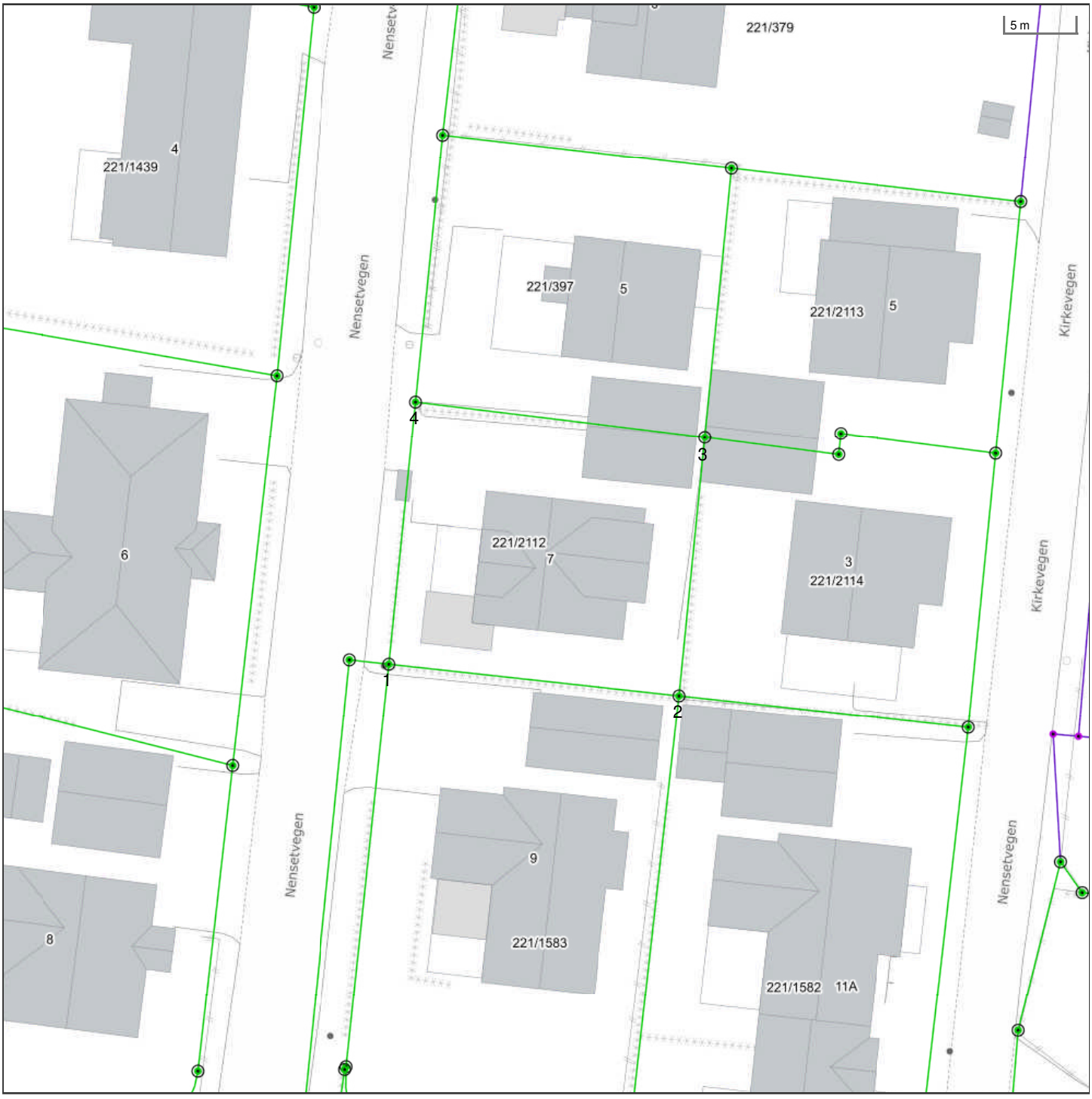
# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2021007 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 14.11.2024 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/546/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20datert%2009.10.24%20(1).pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 377 m$^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 377 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** H220<br>**KPStøy** Gul sone iht. T-1442 |
| | **Delareal** 377 m$^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** Bybåndet<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |

Utskriftsdato: 03.08.2026

# Eiendomskart for eiendom 4003 - 221/2112//




*Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.*

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 377,30 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6558943,72 | **Øst** | 536182,54 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6558935,51 | 536171,95 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 18,49 | |
| 2 | 6558933,48 | 536192,42 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 20,57 | |
| 3 | 6558951,63 | 536194,06 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 18,22 | |
| 4 | 6558953,92 | 536173,65 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 20,54 | |

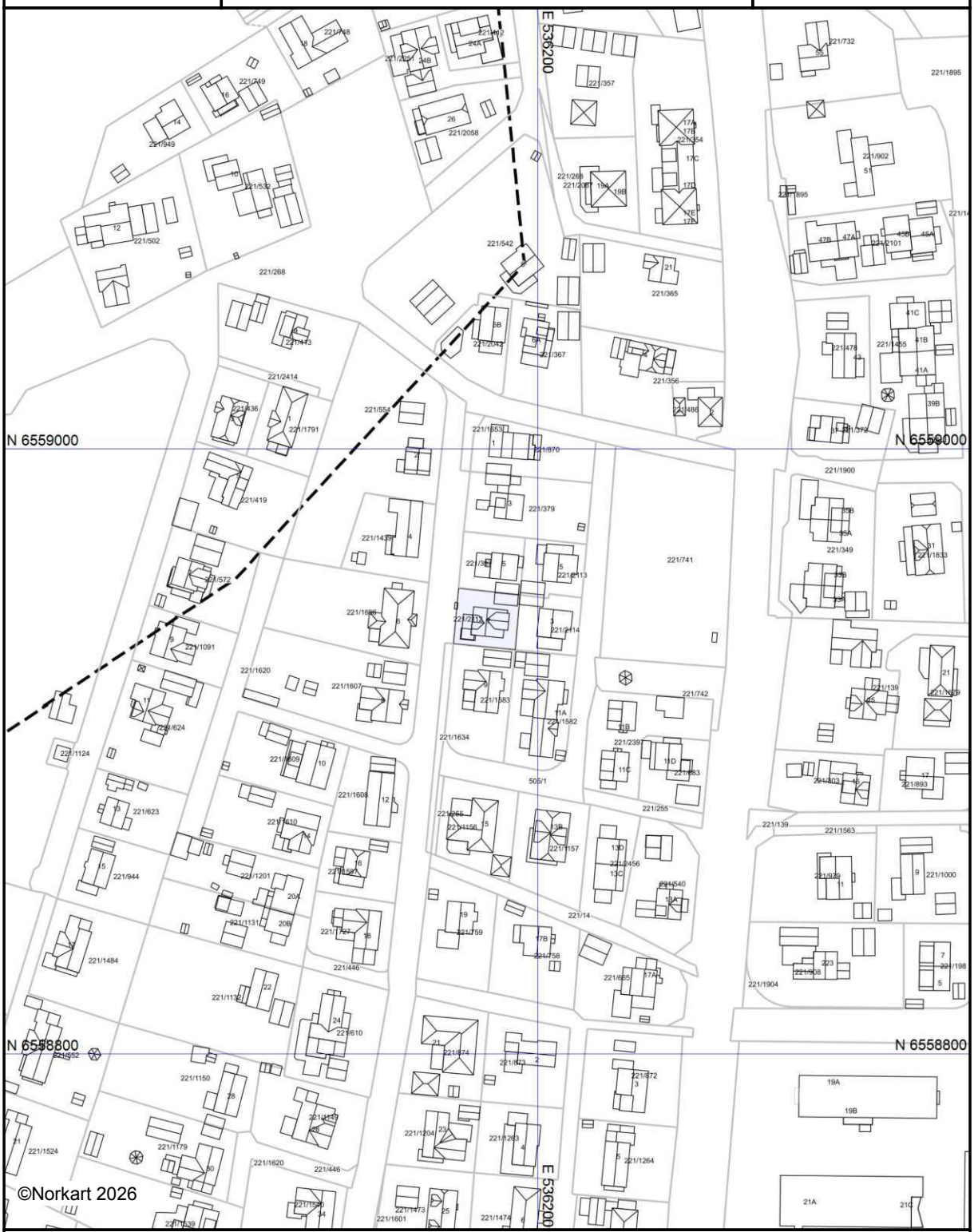
Skien kommune

# KommunedelplanForslag

Eiendom: 221/2112
Adresse: Nensetvegen 7
Utskriftsdato: 03.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Tegnforklaring

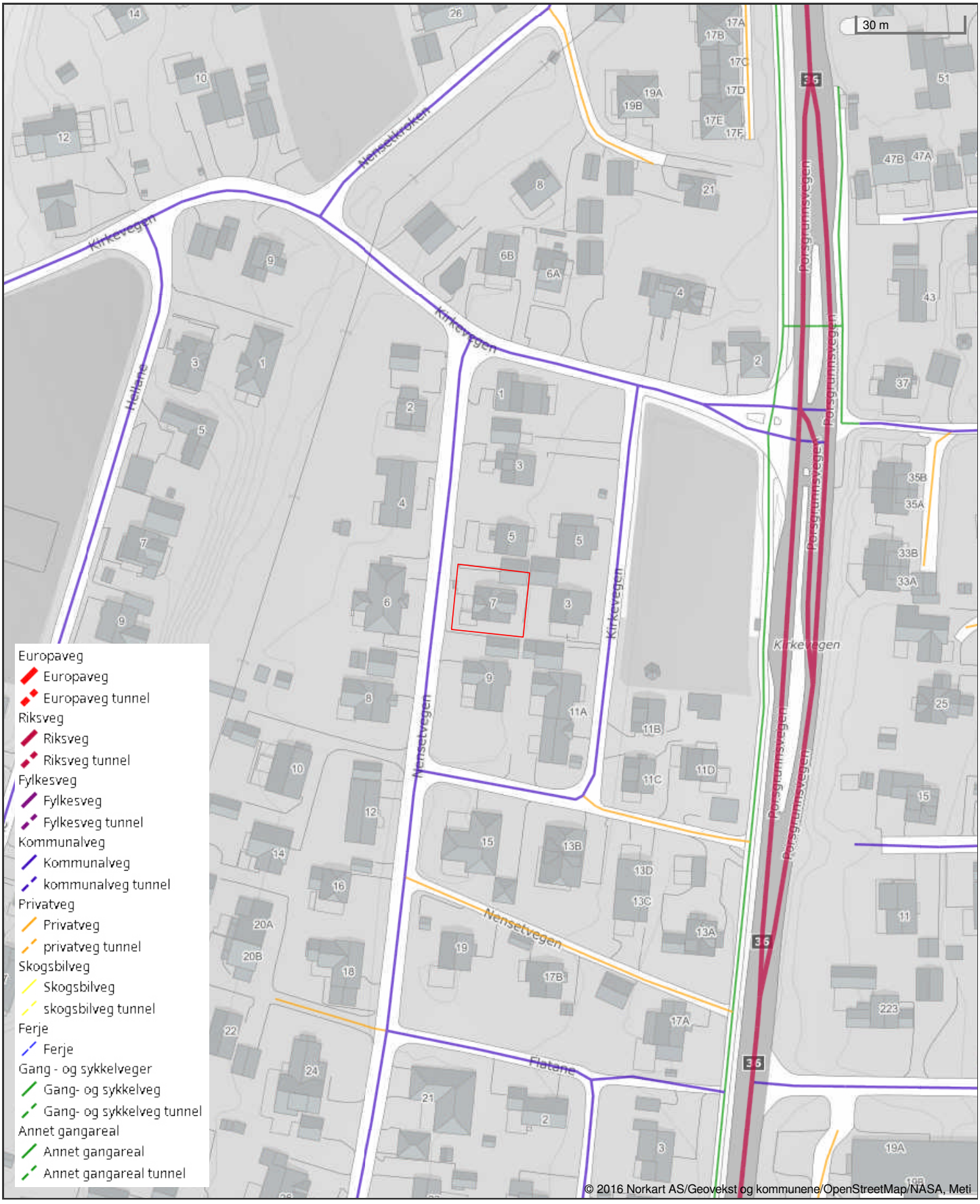
*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

Planområde

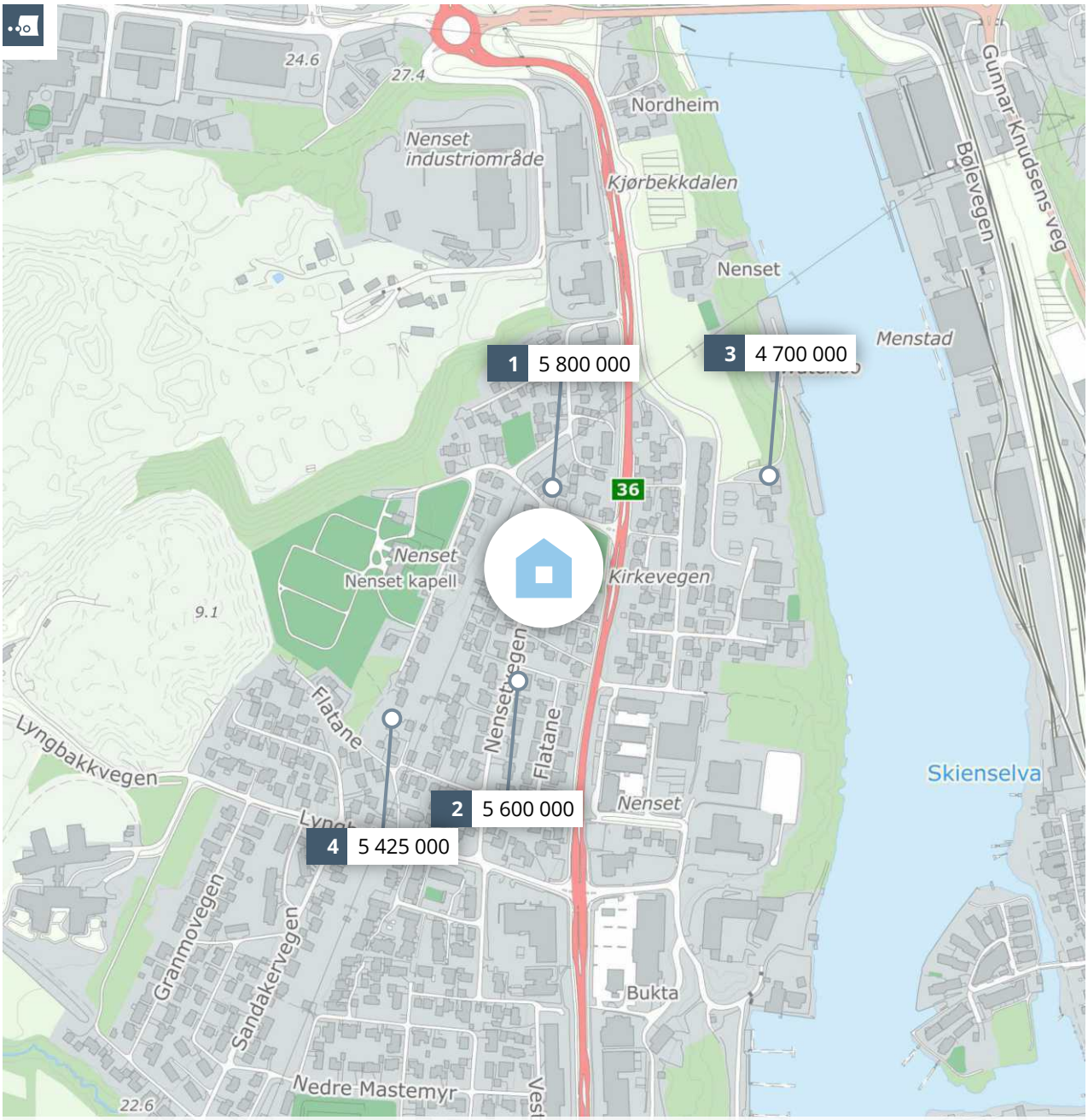
Planens begrensning

Utskriftsdato: 03.08.2026

# Vegstatuskart for eiendom 4003 - 221/2112//




*Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.*




# Meglers verdivurdering

# NENSETVEGEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 06.07.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ingrid Apesland Reisjø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Nensetvegen 7, 3736 SKIEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2002

GNR 221 BNR 2112 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS NENSET VEST

Verdivurdert til

**5 700 000**

| - | 5 700 000 | 24 783 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 230 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2002 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 6 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Kirkevegen 6 B | | | | 05.05.2026 | 5 590 000 | **5 800 000** | 0 | 5 800 000 | **41 135** |
| | 141 m² | 1991 | 538 m² | 3 sov | | | | | | |
| 2 | Nensetvegen 21 | | | | 05.10.2022 | 5 290 000 | **5 600 000** | 0 | 5 600 000 | **32 184** |
| | 174 m² | 1998 | 811 m² | 5 sov | | | | | | |
| 3 | Nenset terrasse 54 | | | | 27.08.2024 | 3 950 000 | **4 700 000** | 0 | 4 700 000 | **21 171** |
| | 222 m² | 1955 | 1 600 m² | 4 sov | | | | | | |
| 4 | Flatane 22 | | | | 13.01.2025 | 5 500 000 | **5 425 000** | 0 | 5 425 000 | **20 785** |
| | 261 m² | 1965 | 1 551 m² | 6 sov | | | | | | |

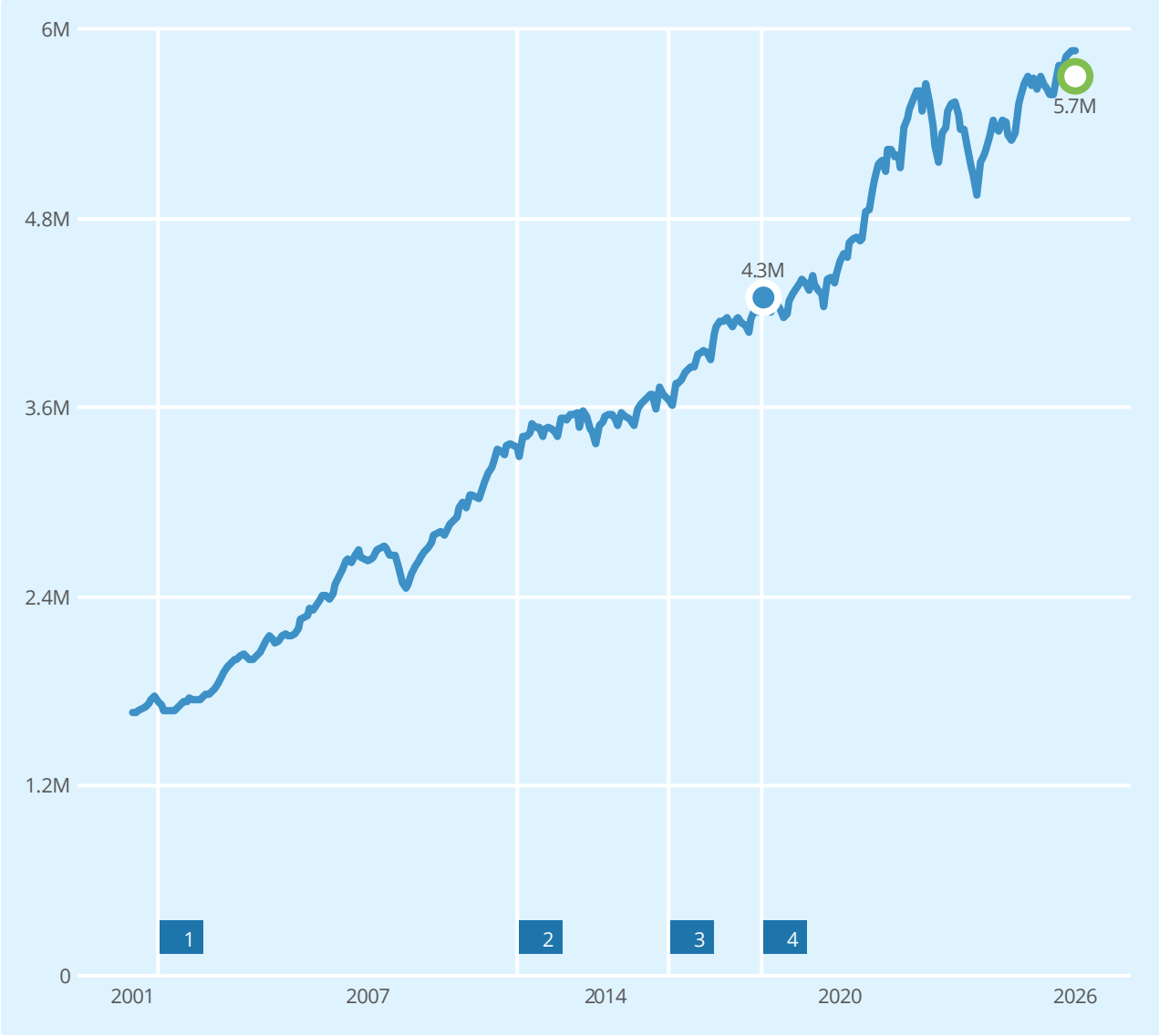
Meget innholdsrik og pent vedlikeholdt bolig. Det er gjort gode oppgraderinger siden 2018, blant annet pent kjøkken fra IKEA og nye overflater i deler av boligen. Boligen fremstår i meget god stand.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 27.04.2018 | 11.05.2018 | 18.07.2018 | 4 190 000 | 4 300 000 | 0 | 4 300 000 | |
| 09.08.2002 | | 09.08.2002 | - | 220 000 | - | 220 000 | 5 |

5 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

# Eneboliger til salgs i SKIEN kommune nå

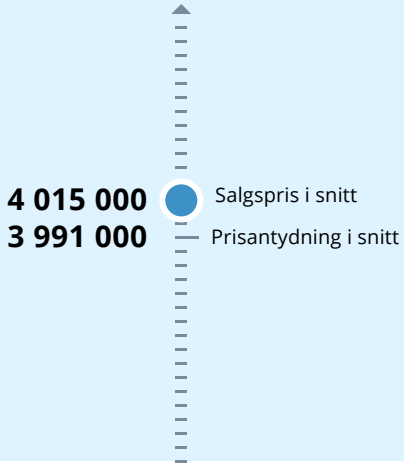
81
eneboliger til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
67
dager

# Eneboliger solgt i SKIEN kommune siste 3 mnd

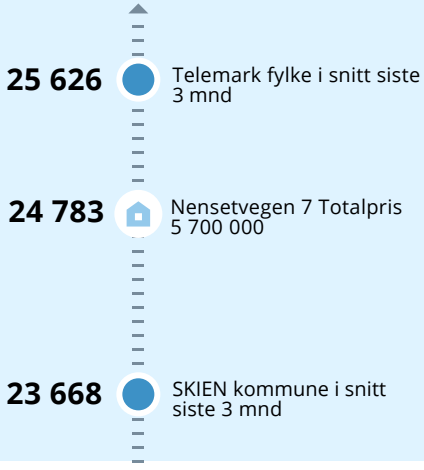
127
eneboliger solgt




Solgt i snitt i løpet av
60
dager

for 1.5% over prisantydning

# Analyse m²-priser



# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Nensetvegen 7, 3736 Skien
Gnr. 221, Bnr. 2112, Skien kommune.

**Oppdragsnummer:**
103260130


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

**Saksbehandler:** Ingrid Apesland Reisjø

**Telefon / Mobil:** 35 55 23 02 / 991 56 751

**E-post:** ingrid.reisjo@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

---