PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

SKOTFOSSVEGEN 101 OG 103

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Servitutter

Nabolagsprofil

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Skotfossvegen 103 , 3720 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 283, bnr. 157

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 243 m²



Befaringsdato: 05.11.2026 **Rapportdato:** 09.11.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3419 **Eiendomsverdi ref nr:** XV1892

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Norsk takst

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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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 en eldre tomannsbolig over to etasjer med loft og kjeller. Bygningen er oppført med tradisjonelle trekonstruksjoner, utvendig liggende trekledning og saltak med arker, tekket med dobbelkrum takstein. Det er utført enkelte oppgraderinger, blant annet utskifting av flere vinduer til PVC-vinduer i 2020 og fornyelse av utvendige vann- og avløpsledninger i 2025. Bygningen fremstår generelt med betydelig vedlikeholdsetterslep, omfattende slitasje og skader etter hard bruk og hærverk. Det er registrert råteskader på utvendige trekonstruksjoner, herunder vindskier og utstikkende takdetaljer. Innvendig er det registrert omfattende skader på overflater, dører og innredninger, samt nivåforskjeller i gulv, buling i gulvbelegg og løse eller manglende fliser. Flere rom har synlige fuktskjolder og betydelig misfarging med mistanke om muggsoppvekst. På loftet er det registrert spor etter treborende insekter, mulig husbukk, samt mørke misfarginger på undertaket som kan skyldes tidligere fuktpåvirkning. Kjelleren har betydelige fuktproblemer med synlig fuktpåvirkning og saltutslag på murkonstruksjoner. Det er etablert en provisorisk pumpekum for håndtering av inntrengende grunnvann. Det er også registrert spor etter gnagere og utplassert feller enkelte steder i bygningen.
Våtrommene har betydelige avvik, skader og mangelfull dokumentasjon, og det må påregnes omfattende rehabilitering. Tekniske installasjoner er av varierende alder og tilstand, og det anbefales nærmere kontroll av både elektrisk anlegg og sanitærinstallasjoner. Samlet sett vurderes bygningen å ha et omfattende behov for vedlikehold, reparasjoner og rehabilitering. Flere registrerte forhold gir risiko for skjulte skader i konstruksjonene, særlig knyttet til fukt, råte og skadedyr. Det må påregnes betydelige kostnader til utbedring og oppgradering av både utvendige og innvendige bygningsdeler samt tekniske installasjoner.

Liten bolig:
Annekset/Boligen er oppført i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning og saltak tekket med stålplater. Innvendig har bygningen laminatgulv, panel på vegger og i himlinger. Bygningen inneholder stue med kjøkken, soverom og bad. Bygningen fremstår med eldre standard og varierende vedlikehold. Det er registrert slitasje og flere bygningsmessige avvik, blant annet råteskader på terrasse og utvendig trapp, knust glass i ytterdør og mangelfull utførelse av våtrom.
Det må påregnes omfattende vedlikehold, reparasjoner og oppgraderinger for å bringe bygningen opp til tilfredsstillende teknisk standard.

Tomannsbolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Taktekking

Tomannsboligen har saltak med flere takarker og gradrenner. Taket er tekket med dobbelkrum takstein. Ut fra synlige forhold på loftet antas undertaket å være utført med takpapp på bordtak.

Alder på taktekking og undertak er ukjent og ikke dokumentert.

Nedløp, beslag og skorstein over tak

Bygningen har takrenner og nedløpsrør av stål. Takflatene har flere gradrenner og arker med tilhørende beslag. Skorsteinen er ført over tak og har utvendig metallbeslag.

Takets utvendige detaljer er visuelt vurdert fra bakkenivå.

Takkonstruksjon og loft

Taket er oppført med tradisjonell trekonstruksjon bestående av sperrer, åser og bordtak. Konstruksjonen har flere takarker og gradrenner.

Loftet har synlige eldre trekonstruksjoner og benyttes delvis til lagring. Kun tilgjengelige deler av loftet er inspisert.

Yttervegger og veggkonstruksjon

Ytterveggene antas å være oppført med tradisjonelt bindingsverk av tre og utvendig liggende trekledning. Kledningen er behandlet med mørk maling eller beis.

Veggkonstruksjonens nærmere oppbygging, isolasjon og eventuell vindsperre er ikke dokumentert. Skjulte deler av konstruksjonen er ikke undersøkt.

Vinduer

Boligen har vinduer med ulik alder og utførelse. Flere vinduer skal være skiftet i 2020 og er utført med PVC-karmer og isolerglass. Øvrige vinduer er av eldre dato.

Ytterdører

Bygningen har felles hovedinngang til felles gangareal samt balkongdører fra både 1. og 2. etasje.

Dørene har ulik alder og utførelse. Eksakte produksjons- og monteringsår er ikke dokumentert.

Balkonger og terrasser

Tomannsboligen har utvendige terrasser og balkong i tilknytning til 1. og 2. etasje. Konstruksjonene er oppført i tre med terrassebord og rekkverk av tre.

Alder, fundamentering og konstruksjonsmessig oppbygging er ikke dokumentert.

Utvendige trapper

Bygningen har utvendige trapper utført i tre, med trinn og rekkverk av trekonstruksjoner.

Alder og nærmere konstruksjonsmessig utførelse er ikke kjent eller dokumentert.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har flere utvendige trekonstruksjoner og bygningsdetaljer med varierende alder og vedlikeholdstilstand. Det er registrert betydelig slitasje og skader på enkelte utvendige detaljer.

Ved nedre del av ytterveggene er det stedvis åpninger og mangelfulle avslutninger som kan gi mulighet for inntrenging av skadedyr.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater – Gulv

Tomannsboligen har gulvoverflater hovedsakelig av laminat, vinylbelegg og fliser, med varierende alder og utførelse.

Det er registrert omfattende slitasje, misfarging og skader på flere gulvflater. Enkelte steder forekommer løse og sprukne fliser, åpne skjøter og oppbulinger i gulvbelegg. Overflatene bærer preg av hard bruk og mangelfullt vedlikehold.

Innvendige overflater – Vegger og himlinger

Innvendige vegger består hovedsakelig av malt trepanel, tapet og malte plater. Himlingene er i hovedsak utført med malt panel og himlingsplater.

Det er registrert betydelig slitasje, skader og misfarging på flere overflater. Enkelte veggflater har fuktskjolder og omfattende mørke misfarginger med synlig vekst som er forenlig med muggsopp. Årsak og omfang av eventuell fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner er ikke avklart.

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner antas hovedsakelig utført i tre, med tradisjonelle trebjelkelag mellom etasjene.

Det er registrert nivåforskjeller og ujevnheter i enkelte gulv. Flere gulvflater har oppbulinger, trolig som følge av at gulvbelegg er lagt i spenn.

Konstruksjonenes eksakte oppbygging og dimensjonering er ikke dokumentert. Synlige deler er visuelt kontrollert, mens øvrige konstruksjoner er skjult bak overflater.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radonforebyggende tiltak i bygningen.

Det er ikke kjent om det er etablert radonsperre eller andre tiltak for å begrense radoninntrenging.

Pipe, skorstein og ildsteder

Tomannsboligen har murt skorstein med flere tilknyttede ildsteder. I 1. etasje er det montert en eldre vedovn tilknyttet teglkledd skorstein. I 2. etasje er det peisinnsats med murt og pusset omramming, mens kjelleren har en eldre vedfyrt ovn.

Alder og tidligere vedlikehold av skorstein og ildsteder er ikke dokumentert. Synlige og tilgjengelige deler er visuelt kontrollert, mens skorsteinens innvendige løp ikke er undersøkt.

Rom under terreng – Kjeller

Tomannsboligen har kjeller med grunnmurer av naturstein, betong og murblokker. Gulvene består hovedsakelig av betong, med stedvis synlige grunnmasser. Etasjeskillet mot 1. etasje er utført i tre.

Kjelleren har betydelige fuktproblemer, med synlige fuktmerker, saltutslag, avskalling av puss og maling samt misfarging på murverk og trekonstruksjoner.

Ved bunnen av kjellertrappen er det gravd ut en åpen grop med pumpe for oppsamling og bortledning av inntrengende grunnvann.

Kjelleren har enkel standard og fremstår med omfattende behov for utbedringer.

Innvendige trapper

Bygningen har innvendig tretrapp mellom 1. og 2. etasje samt en eldre tretrapp til kjelleren.

Trappen mellom etasjene har malte overflater, rekkverk og håndløper. Kjellertrappen har bratt trappeløp med sving nederst og mangelfull fallsikring.

Begge trappene har synlig slitasje på trinn og overflater.

Innvendige dører

Boligen har hovedsakelig malte fyllingsdører av tre samt enkelte eldre ubehandlede tredører.

Flere dører har betydelig slitasje, overflateskader og funksjonsavvik. Enkelte dører er ødelagt, mens andre går tregt eller subber mot karm og gulv.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er registrert spor etter gnagere flere steder i bygningen, og det er utplassert skadedyrfeller, blant annet under kjøkkeninnredningen.

På loftet er det observert spor etter treborende insekter, med skader som kan være forenlige med husbukk. Eventuell aktivitet og skadeomfang er ikke avklart.

Bygningens registrerte fuktproblemer kan også gi gunstige forhold for fuktkrevende insekter. Forekomst av slike insekter er ikke dokumentert.

Andre innvendige forhold

Boligen fremstår generelt med betydelig vedlikeholdsetterslep, omfattende slitasje og skader etter hard bruk og hærverk.

Det er registrert skader på flere innvendige bygningsdeler, mangelfulle avslutninger og enkelte uferdige eller provisoriske løsninger.

Beskrivelse av eiendommen

Flere rom har behov for omfattende rengjøring, reparasjoner og generell istandsetting. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagte vegger og gulv samt malt himling. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett, servantinnredning og dusjnisje med skillevegg av glassbyggerstein.

Dusjsonen er nedsenket med oppkant mot øvrig gulv og har eget gulvsluk. Ventilasjon er etablert med mekanisk avtrekk gjennom yttervegg.

Badet fremstår med betydelig slitasje og mangelfullt vedlikehold. Det er registrert løse, skadde og manglende gulvfliser, åpne fuger og stedvis misfarging på overflatene.

Alder, oppbygging og utførelse av membran og øvrige våtromskonstruksjoner er ikke kjent eller dokumentert. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på tidligere våtromsarbeider.

KJØKKEN Gå til side

Tomannsboligen har kjøkken i både 1. og 2. etasje. Begge kjøkken har laminatgulv, malte veggoverflater og malt himling.

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med fronter i trestruktur, laminatbenkeplate og nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål. Det er frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøkkenventilator.

Kjøkkenet i 2. etasje har innredning med hvite fronter kombinert med fronter i trestruktur, laminatbenkeplater og nedfelt oppvaskkum. Det er integrert stekeovn, platetopp og kjøkkenventilator i rustfritt stål. Avtrekkskanalens føring og utløp er ikke kontrollert.

Begge kjøkken fremstår med slitasje, skader og mangelfullt vedlikehold. Det er registrert skader på skapfronter, manglende sokler og mangelfulle avslutninger ved innredningene.

Det er observert spor etter gnagere og utplasserte skadedyrfeller under kjøkkeninnredningene. Synlige vannledninger er hovedsakelig utført i kobber, mens avløpsrørene består av plast og enkelte eldre metallrør.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet ligger i 1. etasje og tilhører leiligheten i 2. etasje. Rommet har flislagt gulv, malt trepanel på vegger og malt himling. Det er innredet med gulvstående toalett, utslagsvask med blandebatteri og synlige vannledninger av kobber.

I tilknytning til toalettrommet er det et separat rom med flislagt gulv, malte panelvegger og fastmontert trebenk. Det er etablert gulvsluk under benken.

Rommene fremstår med generell slitasje og mangelfullt vedlikehold. Det er registrert overflateskader og en elektrisk varmeovn med synlige skader.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tekniske installasjoner

Tomannsboligen har innvendige vannledninger hovedsakelig av kobber, med både eldre og nyere koblinger og avstengningsventiler. Avløpsledningene består i hovedsak av plastrør (PVC/PP), med enkelte eldre metallrør. Rørinstallasjonene betjener kjøkken, bad og øvrige sanitærinstallasjoner i begge boenhetene. Deler av røropplegget er synlig, blant annet i kjelleren, mens øvrige ledninger ligger skjult i konstruksjonene. Alder og omfang av eventuelle utskiftinger er ikke dokumentert. Synlige deler er visuelt kontrollert, men det er ikke utført trykkprøving eller fullstendig funksjonskontroll.

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon via ventiler og vinduslufting, supplert med mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilatorer og avtrekksventil på bad. Ventilasjonens funksjon og kapasitet er ikke dokumentert eller kontrollert.

I kjelleren er det plassert to varmtvannsberedere fra OSO Hotwater med tilhørende rørinstallasjoner av kobber og plast. Beredernes alder, kapasitet og vedlikeholdshistorikk er ikke dokumentert. Kjelleren har registrerte fuktproblemer.

Hver boenhet har eget sikringsskap av eldre utførelse med skrusikringer, strømmåler og kursfortegnelse. Det elektriske anlegget består av både åpne og skjulte installasjoner. Alder og omfang av eventuelle oppgraderinger er ukjent, og det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller dokumentasjon på tidligere el-kontroller. Anlegget er kun visuelt kontrollert, uten elektrofaglige målinger eller funksjonstesting.

Branntekniske forhold

Tomannsboligen består av to separate boenheter i 1. og 2. etasje med felles inngang og trapperom. Det er registrert brannslokningsapparater i begge boenhetene, men et begrenset antall røykvarslere.

Det er montert utvendig rømningsstige fra loftsrommet. Stigens innfesting, tilstand og funksjon er ikke nærmere kontrollert.

Brannskillende konstruksjoner mellom boenhetene og tilhørende gjennomføringer er ikke undersøkt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn

Tomannsboligen er oppført i et område med varierende terreng, hvor byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og stedlige løsmasser.

Grunnforhold og fundamenteringsmasser under bygningen er ikke dokumentert. Det foreligger ingen geotekniske undersøkelser, og underliggende masser er ikke tilgjengelige for kontroll.

Fuktsikring og drenering

Tomannsboligen har kjeller hvor deler av grunnmuren ligger under omkringliggende terreng. Alder og utførelse av utvendig drenering og fuktsikring er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på tidligere utbedringer.

Det er registrert betydelig fuktpåvirkning i kjelleren, med saltutslag, avflassing og fuktmerker på murkonstruksjonene. Ved bunnen av

Beskrivelse av eiendommen

kjellertrappen er det etablert en utgravd pumpegrop for oppsamling og bortledning av inntrengende grunnvann.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er hovedsakelig oppført av naturstein med mørtelfuger, samt enkelte partier av betong og murblokker.

Det er registrert sprekker, ujevnheter og stedvis avskalling av puss og fuger. Murverket fremstår med betydelig aldersslitasje og varierende vedlikeholdstilstand.

Synlige deler er visuelt kontrollert. Fundamenteringen under bygningen er i hovedsak skjult og ikke undersøkt.

Forstøtningsmur

Mot naboeiendommen er det etablert en mindre forstøtningsmur av naturstein, bestående av stablede steiner i flere skift.

Muren følger terrengets helning og har stedvis ujevn steinsetting, åpninger mellom steinene og vegetasjon i og rundt konstruksjonen.

Fundamentering og eventuell drenering bak muren er ikke dokumentert.

Terrengforhold

Eiendommen har gruslagte arealer, plen og naturterreng med busker og trær. Terrenget rundt bygningen er hovedsakelig relativt flatt, med enkelte skrånende partier.

Det er registrert tett vegetasjon og terreng som stedvis ligger nær grunnmur og yttervegger. Enkelte taknedløp avsluttes mot terreng nær bygningen. Videre bortledning av tak- og overflatevann er ikke dokumentert.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Ifølge dokumentasjon fra Skien kommune, datert 21.02.2025, er felles stikkledninger for vann og spillvann til Skotfossvegen 101 og 103 fornyet, med nye tilkoblingspunkter til kommunalt ledningsnett.

Arbeidene er utført av GS Maskin AS og omfatter vann- og spillvannsledninger samt arbeider på overvannsanlegget. Det er etablert ny spyle- og stakekum, og eksisterende overvannsledning er opplyst renset.

Ny vannledning er tilkoblet eksisterende rør med messingskjøt, mens spillvannsledningen er skjøtet mot eksisterende PVC-rør.

Deler av det eldre ledningsanlegget er dermed beholdt. Nedgravde ledninger er ikke visuelt kontrollert, og det er ikke utført kamerainspeksjon eller tetthetsprøving ved befaringen.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med profilerte stålplater. Alder på taktekkingen er ikke kjent eller dokumentert. Taket er undersøkt visuelt fra bakkenivå.

Det er registrert noe ansamling av løv og organisk materiale på takflatene. Takplatene fremstår ellers uten synlige vesentlige skader fra tilgjengelige observasjonspunkter.
Annekset har takrenner og nedløp av sortlakkert metall. Det mangler fotbeslag mellom taktekking og takrenne. Takrennen har stedvis mangelfull innfesting og henger ned.
Annekset har saltak med takkonstruksjon av tre. Innvendig er det røstet himling med panel som følger takets skråning.

Det er ikke etablert tilgjengelig loftsrom eller inspeksjonsmulighet til takkonstruksjonen. Konstruksjonens oppbygging, isolering og lufting er derfor ikke kontrollert.
Annekset er oppført med yttervegger i trekonstruksjon, antatt tradisjonelt bindingsverk. Utvendig er veggene kledd med stående trekledning. Alder og oppbygging av veggkonstruksjonen er ikke dokumentert.

Det er registrert værslitasje og stedvis mangelfull overflatebehandling av trekledningen. Skjulte deler av veggkonstruksjonen er ikke kontrollert.
Annekset har vinduer med isolerglass og karmer og rammer av tre. Vinduene antas å være fra bygningens oppføringsår, men dette er ikke dokumentert.

Det er registrert noe værslitasje og vedlikeholdsbehov på utvendige treoverflater.
Annekset har ytterdør av tre med glassfelt. Døren antas å være fra bygningens oppføringsår, men alder er ikke dokumentert.

Det er registrert knust glass i ytterdøren samt generell slitasje på dørens overflater.
Annekset har en utvendig balkong oppført i trekonstruksjon, med terrassebord av tre. Alder og utførelse er ikke dokumentert.

Det er registrert omfattende slitasje og råteskader i trekonstruksjonen. Balkongen fremstår i generelt dårlig vedlikeholdsmessig stand.
Annekset har utvendig trapp oppført i trekonstruksjon. Trappen fremstår med betydelig slitasje og råteskader i treverket.

INNVENDIG Gå til side

Annekset har gulvoverflater hovedsakelig av laminat i oppholdsrom og soverom. På badet er det vinylbelegg.

Det er registrert stedvis slitasje, åpne skjøter og glipper mellom enkelte laminatbord. Gulvoverflatene fremstår med varierende grad av bruksslitasje.
Annekset har innvendige vegger og himlinger hovedsakelig kledd med malt trepanel.

Det er registrert stedvis slitasje, merker og mindre skader på overflatene. Overflatene fremstår med varierende grad av vedlikehold.
Annekset er oppført i trekonstruksjon. Gulvkonstruksjonens oppbygging og fundamentering er ikke dokumentert. Bærende konstruksjoner er i hovedsak skjult bak innvendige overflater og er derfor ikke kontrollert.
Annekset har innvendige dører av tre med malte overflater. Dørene

Beskrivelse av eiendommen

antas å være fra bygningens oppføringsår, men alder er ikke dokumentert.

Dørene fremstår med noe bruksslitasje på dørblad, karmer og belistning.
Det er ikke dokumentert tidligere forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i annekset.

Det foreligger ikke opplysninger om utførte skadedyrkontroller eller forebyggende tiltak.

Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt, og eventuell forekomst av skadedyr eller insekter i disse kan ikke utelukkes.

VÅTROM Gå til side

Badet har vinylbelegg på gulv, malt trepanel på vegger og panel i himling. Rommet er innredet med gulvstående toalett, servantinnredning og dusjkabinett.

Det er ikke etablert oppkant ved dørterskel, og gulvet fremstår tilnærmet flatt uten tilfredsstillende fall. Veggene har ikke dokumentert vanntett sjikt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har laminatgulv, malt trepanel på vegger og panel i himling.

Kjøkkeninnredningen består av hvite, profilerte fronter, laminatbenkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk.

Innredningen fremstår med bruksslitasje og enkelte manglende sokkelfronter. Det er registrert åpne skjøter i laminatgulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Annekset har innvendige vannledninger hovedsakelig utført i kobber med tilførsel til kjøkken og bad. Alder og omfang av eventuelle utskiftinger er ikke kjent eller dokumentert.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er visuelt kontrollert. Vannforsyningen var avstengt ved befaringen, og det var derfor ikke mulig å funksjonsteste anlegget eller kontrollere for lekkasjer under drift.
Annekset har innvendige avløpsledninger som antas å være utført i plast, med avløp fra kjøkken og bad. Alder og utførelse er ikke dokumentert.

Synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonene er visuelt kontrollert. Vannforsyningen var avstengt ved befaringen, og avløpsanlegget kunne derfor ikke funksjonstestes.
Annekset har naturlig ventilasjon med lufting via ventiler og mulighet for vinduslufting. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk ført ut gjennom yttervegg. badet har mekanisk vifte i vegg
Annekset har elektrisk anlegg med sikringsskap fra Eaton, utstyrt med automatsikringer, jordfeilvern, overspenningsvern og digital strømmåler.

Det er montert kursfortegnelse i sikringsskapet. Anlegget er oppgitt med 230 V.

Alder på det elektriske anlegget og omfanget av eventuelle oppgraderinger er ikke dokumentert. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer.

Sikringsskapet og synlige installasjoner er visuelt kontrollert. Det er ikke utført elektrofaglige målinger eller funksjonstesting.
Det er ikke registrert tilstrekkelig med røykvarslere i annekset.
Bygningen ligger med kort avstand til tomannsboligen, og dokumentasjon på brannskillende konstruksjoner foreligger ikke.

Vinduet på soverommet fremstår som mindre enn gjeldende minimumsmål for rømningsvindu. Fri åpningsbredde og -høyde er ikke kontrollmålt

TOMTEFORHOLD Gå til side

Annekset er oppført i skrånende terreng med synlig fjell, stein og stedlige løsmasser rundt bygningen.

Eksakte grunnforhold og fundamenteringsmasser under bygningen er ikke kjent eller dokumentert. Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser.

Byggegrunn og fundamenteringsmasser er i hovedsak skjult og ikke kontrollert ved befaringen.
Annekset er oppført på skrånende terreng med synlig fjell og steinmasser langs deler av bygningen. Fundamenteringen antas å bestå av punktfundamenter eller annen understøttelse tilpasset terrenget.

Eksakt fundamenteringsmåte, materialbruk og utførelse er ikke kjent eller dokumentert. Store deler av fundamenteringen er skjult eller vanskelig tilgjengelig og er derfor ikke kontrollert.
Annekset ligger i skrånende naturterreng med synlig fjell, steinmasser og vegetasjon. Terrenget ligger høyt inntil bygningen på den ene siden, med begrenset avstand mellom yttervegg og fjell.
Det er registrert vegetasjon og løsmasser tett inntil konstruksjonen.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ifølge dokumentasjon fra Skien kommune ble det etablert nye felles stikkledninger for Skotfossvegen 101 og 103 i 2024.

Vannledningene er oppgitt utført i PE, mens avløpsledningene er utført i PVC. Det er ikke dokumentert om anneksets tilkoblingsledninger ble fornyet samtidig.

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger nedgravd og er ikke kontrollert ved befaringen. Funksjonstesting er ikke utført da vannforsyningen var avstengt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, men det foreligger en rammetillatelse fra 2006

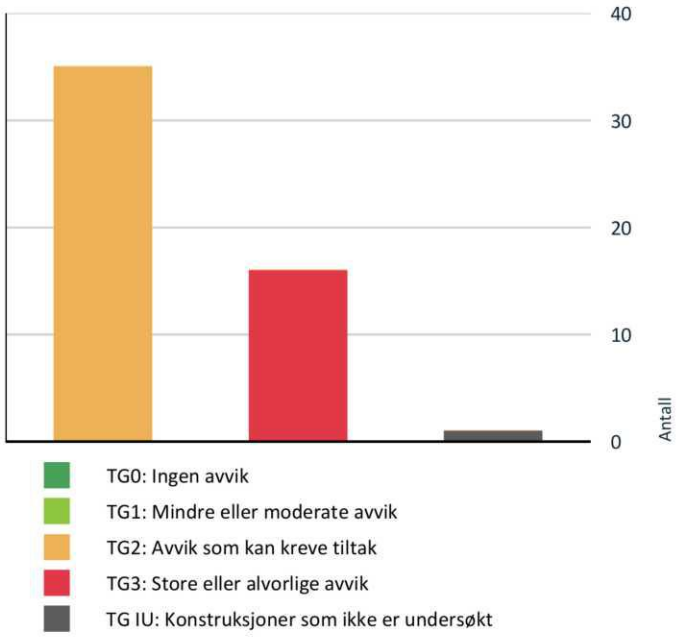
Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

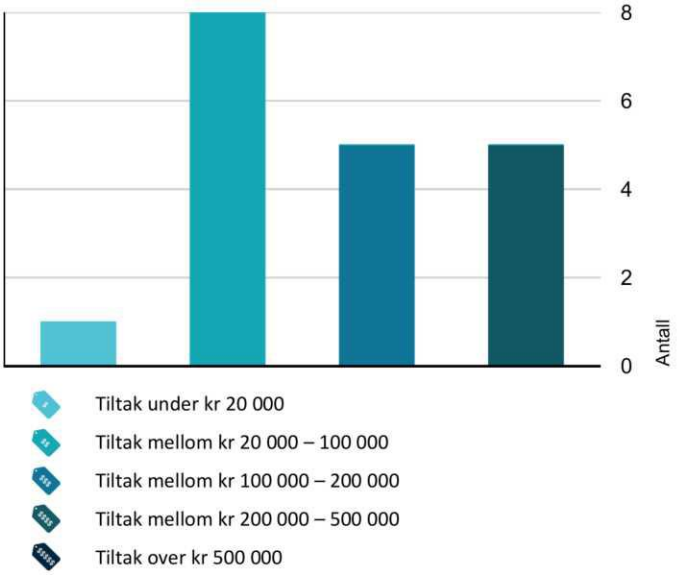
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side

Anleggets alder og dokumentasjon er ikke avklart. Det foreligger ikke opplysninger om gjennomført el-kontroll de siste fem årene.

Manglende røykvarslere og mulig utilstrekkelig rømningsåpning medfører vesentlig redusert brannsikkerhet. Kort avstand mellom bygningene kan også medføre økt risiko for brannspredning.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell Gå til side

Toalettrom > Etasje 2 > Toalettrom 1etg > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er registrert mangelfull dekning av røykvarslere. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll og vedlikehold av brannslokningsutstyr eller utvendig rømningsstige.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar
Eiendomsdata og Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard
Eneboligen har gjennomgående eldre og enkel standard, med varierende alder på overflater, innredninger og tekniske installasjoner. Det er registrert betydelig slitasje

Vedlikehold
Boligen fremstår med etterslep på vedlikehold, både innvendig og utvendig. Det er registrert slitasje, elde og enkelte skader på bygningsdeler og overflater. Flere bygningsdeler har behov for vedlikehold, reparasjoner og utskiftinger. Det må påregnes kostnader til utbedringer og oppgraderinger. det kan virke som det har vært gjort hærverk enkelte steder i bolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte stålplater. Alder på taktekkingen er ikke kjent eller dokumentert. Taket er undersøkt visuelt fra bakkenivå.

Det er registrert noe ansamling av løv og organisk materiale på takflatene. Takplatene fremstår ellers uten synlige vesentlige skader fra tilgjengelige observasjonspunkter.

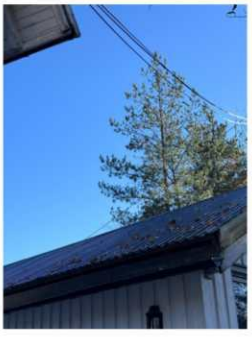
Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er registrert løvansamlinger på taktekkingen. Alder og tilstand på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Oppsamling av løv og organisk materiale kan holde på fuktighet og bidra til korrosjon og redusert levetid på taktekkingen.

Taket bør rengjøres for løv og organisk materiale. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Annekset har takrenner og nedløp av sortlakkert metall. Det mangler fotbeslag mellom taktekking og takrenne. Takrennen har stedvis mangelfull innfesting og henger ned.

Vurdering av avvik:

- Manglende fotbeslag og nedhengende takrenne medfører mangelfull bortledning av takvann.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Forholdene øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader i gesims, takfot og tilstøtende trekonstruksjoner.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Det bør monteres fotbeslag, og takrennen må festes og justeres slik at korrekt fall og vannavrenning sikres.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Annekset har saltak med takkonstruksjon av tre. Innvendig er det røstet himling med panel som følger takets skråning.

Det er ikke etablert tilgjengelig loftsrom eller inspeksjonsmulighet til takkonstruksjonen. Konstruksjonens oppbygging, isolering og lufting er derfor ikke kontrollert.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Annekset er oppført med yttervegger i trekonstruksjon, antatt tradisjonelt bindingsverk. Utvendig er veggene kledd med stående trekledning. Alder og oppbygging av veggkonstruksjonen er ikke dokumentert.

Det er registrert værslitasje og stedvis mangelfull overflatebehandling av trekledningen. Skjulte deler av veggkonstruksjonen er ikke kontrollert. Stedvis tiltak må beregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er registrert slitasje og mangelfullt vedlikehold av utvendige treoverflater. Veggkonstruksjonens oppbygging og tilstand bak kledningen er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

Trekledningen bør vedlikeholdes og overflatebehandles. Skadet treverk må skiftes ved behov.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Annekset har vinduer med isolerglass og karmer og rammer av tre. Vinduene antas å være fra bygningens oppføringsår, men dette er ikke dokumentert.

Det er registrert noe værslitasje og vedlikeholdsbehov på utvendige treoverflater.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er registrert værslitasje på vinduenes utvendige treverk. Vinduene har en alder som medfører økt risiko for svekkede tetninger og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmer og sprekker i trevirket for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktinntrengning som kan føre til råte og skader på omkringliggende konstruksjoner.
- Alder og slitasje kan medføre redusert isolasjonsevne, utettheter og økt risiko for fuktskader.

Utvendig treverk bør vedlikeholdes og overflatebehandles. Utskifting av vinduer må påregnes på sikt.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Annekset har ytterdør av tre med glassfelt. Døren antas å være fra bygningens oppføringsår, men alder er ikke dokumentert.

Det er registrert knust glass i ytterdøren samt generell slitasje på dørens overflater.

Vurdering av avvik:
- Glassfeltet i ytterdøren er knust. Skaden medfører redusert sikkerhet og funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Knust glass medfører fare for personskade, redusert innbruddssikkerhet og risiko for fuktinntrenging.

Knust glass må skiftes, og døren bør kontrolleres for øvrige skader. Utskifting av hele døren vurderes ved behov.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Annekset har en utvendig balkong oppført i trekonstruksjon, med terrassebord av tre. Alder og utførelse er ikke dokumentert.

Det er registrert omfattende slitasje og råteskader i trekonstruksjonen. Balkongen fremstår i generelt dårlig vedlikeholdsmessig stand.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er registrert betydelige råteskader og svekkelser i trekonstruksjonen. Balkongens bæreevne og sikkerhet kan ikke dokumenteres.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Råteskadet og fuktskadet treverk bør skiftes ut, og det bør gjennomføres grundig vedlikehold av balkongen for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre skadene er redusert bæreevne, økt risiko for ytterligere skader og mulig fare for personsikkerheten.
- Råteskadene kan medføre redusert bæreevne og risiko for konstruksjonssvikt, med fare for personskade.

Tilstandsrapport

Balkongen bør ikke benyttes før bæreevne og sikkerhet er undersøkt. Det må påregnes omfattende utskifting av skadet treverk, eventuelt fullstendig oppbygging av ny balkong.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Annekset har utvendig trapp oppført i trekonstruksjon. Trappen fremstår med betydelig slitasje og råteskader i treverket.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert omfattende råteskader og svekkelser i trappens trekonstruksjon. Trappen vurderes å ha redusert bæreevne og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadene kan medføre konstruksjonssvikt og fare for personskade ved bruk.

Trappen bør ikke benyttes før den er sikret. Det må påregnes fullstendig utskifting av trappen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Annekset har gulvoverflater hovedsakelig av laminat i oppholdsrom og soverom. På badet er det vinylbelegg.

Det er registrert stedvis slitasje, åpne skjøter og glipper mellom enkelte laminatbord. Gulvoverflatene fremstår med varierende grad av bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert åpne skjøter og mangelfull sammenføyning av enkelte laminatbord.

Konsekvens/tiltak

• Avvikene kan medføre ytterligere slitasje og skader på gulvbelegget.

Det anbefales å bytte gulver





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Annekset har innvendige vegger og himlinger hovedsakelig kledd med malt trepanel.

Det er registrert stedvis slitasje, merker og mindre skader på overflatene. Overflatene fremstår med varierende grad av vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje og enkelte skader på vegg- og himlingsoverflater som går utover normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Avvikene er hovedsakelig av estetisk karakter og har begrenset betydning for konstruksjonenes funksjon.

Det anbefales overflatebehandling og utbedring av skadde områder etter behov.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Annekset er oppført i trekonstruksjon. Gulvkonstruksjonens oppbygging og fundamentering er ikke dokumentert. Bærende konstruksjoner er i hovedsak skjult bak innvendige overflater og er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonens oppbygging og tilstand er ikke tilstrekkelig kjent til å fastsette tilstandsgrad. Skjulte deler er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelle skjulte fuktskader, råteskader eller konstruksjonsmessige svakheter kan ikke utelukkes.

Ved mistanke om skader anbefales nærmere undersøkelser, eventuelt med åpning av konstruksjonen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Annekset har innvendige dører av tre med malte overflater. Dørene antas å være fra bygningens oppføringsår, men alder er ikke dokumentert.

Dørene fremstår med noe bruksslitasje på dørblad, karmer og belistning.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje og enkelte overflateskader på dørene.

Konsekvens/tiltak
• Avvikene er hovedsakelig av estetisk karakter og har begrenset betydning for dørenes funksjon.

Overflatebehandling og justering av dører anbefales ved behov.

Tilstandsrapport



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke dokumentert tidligere forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i annekset.

Det foreligger ikke opplysninger om utførte skadedyrkontroller eller forebyggende tiltak.

Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt, og eventuell forekomst av skadedyr eller insekter i disse kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke gjennomført særskilte undersøkelser for å avdekke skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak
• Eventuell skjult aktivitet kan medføre skader på treverk, isolasjon og andre bygningsmaterialer.

Det er registrert spor etter skadedyr og utplasserte feller i en annen bygning på eiendommen. Det kan derfor ikke utelukkes at skadedyr også forekommer i annekset.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har vinylbelegg på gulv, malt trepanel på vegger og panel i himling. Rommet er innredet med gulvstående toalett, servantinnredning og dusjkabinett.

Det er ikke etablert oppkant ved dørterskel, og gulvet fremstår tilnærmet flatt uten tilfredsstillende fall. Veggene har ikke dokumentert vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av tilfredsstillende fall på gulv, oppkant ved dørterskel og dokumentert vanntett sjikt på vegger. Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for vannskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

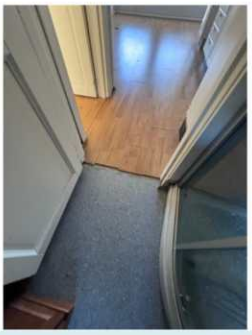
Badet må totalrehabiliteres med godkjente våtromsløsninger, herunder vanntette overflater, tilfredsstillende fall og sikring mot vannlekkasje ved dør. Dusjkabinettet må skiftes eller utbedres før bruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminatgulv, malt trepanel på vegger og panel i himling.

Kjøkkeninnredningen består av hvite, profilerte fronter, laminatbenkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk.

Innredningen fremstår med bruksslitasje og enkelte manglende sokkelfronter. Det er registrert åpne skjøter i laminatgulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er registrert slitasje og skader på kjøkkeninnredning og gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Skader eller fuktskjolder i kjøkkengulvet kan indikere fuktpåvirkning og gi risiko for videre nedbrytning av materialer, samt utvikling av mugg og dårlig inneklima.
- Åpne skjøter i gulvet kan medføre ytterligere skader ved fuktbelastning.

Utbedring av gulvskjøter og manglende sokkelfronter anbefales. Øvrig vedlikehold og oppgradering utføres etter behov.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Annekset har innvendige vannledninger hovedsakelig utført i kobber, med tilførsel til kjøkken og bad. Alder og omfang av eventuelle utskiftinger er ikke kjent eller dokumentert.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er visuelt kontrollert. Vannforsyningen var avstengt ved befaringen, og det var derfor ikke mulig å funksjonsteste anlegget eller kontrollere for lekkasjer under drift.

Vurdering av avvik:
• Vannledningenes alder og tilstand er ikke dokumentert. Anlegget kunne ikke funksjonstestes som følge av avstengt vannforsyning.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelle lekkasjer, funksjonsfeil eller svekkelser i røropplegget kan ikke utelukkes

Vanninstallasjonene bør kontrolleres og funksjonstestes av rørlegger før anlegget tas i bruk. Behov for utbedringer eller utskiftinger må vurderes etter kontroll.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Annekset har innvendige avløpsledninger som antas å være utført i plast, med avløp fra kjøkken og bad. Alder og utførelse er ikke dokumentert.

Synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonene er visuelt kontrollert. Vannforsyningen var avstengt ved befaringen, og avløpsanlegget kunne derfor ikke funksjonstestes.

Vurdering av avvik:
• Avløpsrørenes alder og tilstand er ikke dokumentert. Anlegget er ikke funksjonstestet, og eventuelle funksjonsavvik kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelle lekkasjer, tilstoppinger eller svekkelser i røropplegget kan medføre tilbakeslag, vannskader og fuktproblemer.

Det anbefales funksjonskontroll av avløpsanlegget før det tas i bruk. Eventuelle avvik må utbedres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Annekset har naturlig ventilasjon med lufting via ventiler og mulighet for vinduslufting. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk ført ut gjennom yttervegg. badet har mekanisk vifte i vegg

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsløsningen er enkel, og tilstrekkelig luftutskifting er ikke dokumentert eller verifisert ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre forhøyet luftfuktighet, kondens og økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Det anbefales kontroll av ventilasjonsfunksjonen og vurdering av behovet for ytterligere lufting eller mekanisk avtrekk.

⚠ 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

Annekset har elektrisk anlegg med sikringsskap fra Eaton, utstyrt med automatsikringer, jordfeilvern, overspenningsvern og digital strømmåler.

Tilstandsrapport

Det er montert kursfortegnelse i sikringsskapet. Anlegget er oppgitt med 230 V.

Alder på det elektriske anlegget og omfanget av eventuelle oppgraderinger er ikke dokumentert. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer.

Sikringsskapet og synlige installasjoner er visuelt kontrollert. Det er ikke utført elektrofaglige målinger eller funksjonstesting.

Vurdering av avvik:
• Anleggets alder og dokumentasjon er ikke avklart. Det foreligger ikke opplysninger om gjennomført el-kontroll de siste fem årene.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelle skjulte feil eller mangler kan medføre redusert elsikkerhet.

Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er ikke registrert tilstrekkelig med røykvarslere i annekset. Bygningen ligger med kort avstand til tomannsboligen, og dokumentasjon på brannskillende konstruksjoner foreligger ikke.

Vinduet på soverommet fremstår som mindre enn gjeldende minimumsmål for rømningsvindu. Fri åpningsbredde og -høyde er ikke kontrollmålt

Vurdering av avvik:
• Manglende røykvarslere og mulig utilstrekkelig rømningsåpning medfører vesentlig redusert brannsikkerhet. Kort avstand mellom bygningene kan også medføre økt risiko for brannspredning.

Konsekvens/tiltak
• Forholdene kan medføre forsinket brannvarsling, vanskeliggjøre rømning og øke risikoen for brannspredning mellom bygningene.

Det må monteres røykvarslere. Rømningsvinduets frie åpningsmål må kontrolleres, og vinduet må eventuelt skiftes eller utbedres dersom det skal fungere som rømningsvei. Brannskillende forhold mellom bygningene må avklares.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Annekset er oppført i skrånende terreng med synlig fjell, stein og stedlige løsmasser rundt bygningen.

Eksakte grunnforhold og fundamenteringsmasser under bygningen er ikke kjent eller dokumentert. Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser.

Byggegrunn og fundamenteringsmasser er i hovedsak skjult og ikke kontrollert ved befaringen.

Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Annekset er oppført på skrånende terreng med synlig fjell og steinmasser langs deler av bygningen. Fundamenteringen antas å bestå av punktfundamenter eller annen understøttelse tilpasset terrenget.

Eksakt fundamenteringsmåte, materialbruk og utførelse er ikke kjent eller dokumentert. Store deler av fundamenteringen er skjult eller vanskelig tilgjengelig og er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger begrensede opplysninger om fundamenteringens utførelse og tilstand. Skjulte konstruksjoner medfører usikkerhet om eventuelle skader eller svekkelser.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelle svakheter i fundamenteringen kan medføre setninger, bevegelser eller skader på bygningskonstruksjonen.

Det anbefales nærmere undersøkelser av fundamenteringen for å avklare utførelse og tilstand.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Annekset ligger i skrånende naturterreng med synlig fjell, steinmasser og vegetasjon. Terrenget ligger høyt inntil bygningen på den ene siden, med begrenset avstand mellom yttervegg og fjell. Det er registrert vegetasjon og løsmasser tett inntil konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Terrengforholdene gir økt risiko for fuktbelastning mot bygningen. Det er begrenset mulighet for kontroll av vannavrenning langs den terrengnære ytterveggen.

Konsekvens/tiltak

• Overflatevann og fukt kan samles inntil bygningen og medføre fukt- og råteskader i tilstøtende trekonstruksjoner.

Terrenget bør tilrettelegges for god avrenning bort fra bygningen. Vegetasjon og løsmasser inntil ytterveggen bør fjernes, og det bør sikres tilstrekkelig avstand mellom terreng og trekonstruksjoner.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ifølge dokumentasjon fra Skien kommune ble det etablert nye felles stikkledninger for Skotfossvegen 101 og 103 i 2024.

Vannledningene er oppgitt utført i PE, mens avløpsledningene er utført i PVC. Det er ikke dokumentert om anneksets tilkoblingsledninger ble fornyet samtidig.

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger nedgravd og er ikke kontrollert ved befaringen. Funksjonstesting er ikke utført da vannforsyningen var avstengt.

Vurdering av avvik:
• Alder og tilstand på anneksets egne tilkoblingsledninger er ukjent. Ledningene er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelle lekkasjer, skader eller funksjonsavvik kan ikke utelukkes.

Det anbefales funksjonskontroll av vann- og avløpsinstallasjonene når vannforsyningen gjenåpnes. Alder og utførelse på anneksets tilkoblingsledninger bør dokumenteres.

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Anleggets alder og dokumentasjon er ikke avklart. Det foreligger ikke opplysninger om gjennomført el-kontroll de siste fem årene.
• Manglende røykvarslere og mulig utilstrekkelig rømningsåpning medfører vesentlig redusert brannsikkerhet. Kort avstand mellom bygningene kan også medføre økt risiko for brannspredning.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Eventuelle skjulte feil eller mangler kan medføre redusert elsikkerhet.
• Forholdene kan medføre forsinket brannvarsling, vanskeliggjøre rømning og øke risikoen for brannspredning mellom bygningene.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1920

Standard
Tomannsboligen har gjennomgående lav og slitt standard, med betydelig etterslep på vedlikehold. Det er registrert råteskader, knuste vinduer, innvendig hærverk og omfattende slitasje på overflater og bygningsdeler. Bygningen fremstår generelt i dårlig teknisk og vedlikeholdsmessig stand.

Vedlikehold
Tomannsboligen fremstår med betydelig vedlikeholdsetterslep, både utvendig og innvendig. Det er registrert råteskader, knuste vinduer, hærverk og omfattende slitasje. Bygningen har generelt dårlig vedlikeholdstilstand, og det må påregnes omfattende utbedringer og utskiftinger av flere bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tomannsboligen har saltak med flere takarker og gradrenner. Taket er tekket med dobbelkrum takstein. Undertaket antas å bestå av takpapp på bordtak, basert på synlig konstruksjon fra loftet.

Alder på taktekking og undertak er ikke kjent eller dokumentert.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker, mose, manglende renhold, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er registrert begroing og værslitasje på takstein. Det er påvist råteskader i vindskier og utvendige dekorative åser (pynteåser) ved takutstikkene.

Takets utforming med flere arker og gradrenner medfører flere utsatte overganger. Tilstanden på undertak og skjulte konstruksjoner er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
- Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det bør gjennomføres rengjøring og fjerning av mose, samt utbedring av sprekker og ujevnheter i taktekkingen for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på taket.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
- Det anbefales å vurdere utskifting av taktekking og undertak, da vanntett sjikt er eldre enn 18 år og forventet levetid kan være overskredet.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.
Manglende dokumentasjon på alder og utførelse gir usikkerhet om tilstand og kvalitet, og øker risikoen for skjulte feil.
- Råteskadene medfører redusert holdbarhet og kan svekke konstruksjonsdelenes funksjon. Begroing og slitasje øker risikoen for mangelfull vannavrenning og fuktinntrenging.

Råteskadede vindskier og pynteåser må utbedres eller skiftes. Taktekking, gradrenner og tilhørende beslag bør kontrolleres nærmere, og nødvendige vedlikeholds- og utbedringsarbeider utføres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløpsrør av stål. Taket har flere arker og gradrenner med tilhørende beslag. Skorsteinen er ført over tak og har utvendig metallbeslag.
Taket er besiktiget fra bakkenivå

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er registrert alders- og værslitasje på takrenner og beslag. Det er også observert begroing og ansamlinger av løv og smuss i enkelte gradrenner. Beslagenes tetthet og tilstand i skjulte overganger er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Slitasje og oppsamling av løv og smuss kan redusere vannavrenningen og øke risikoen for fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner.

Takrenner og gradrenner bør rengjøres. Beslag og overganger bør kontrolleres nærmere, og eventuelle skader eller utettheter utbedres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført som en tradisjonell trekonstruksjon med sperrer, åser og undertak av bord. Taket har flere arker og gradrenner.

Tilstandsrapport

Loftet er delvis tilgjengelig for inspeksjon. Konstruksjonen har synlige eldre trekonstruksjoner, og deler av loftet benyttes til lagring.
Det er synlige spor etter treskadeinsekter i treverket. Det er uklart om dette fortsatt er aktivt.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er registrert omfattende mørke misfarginger og fuktmerker på undertak og takkonstruksjon. Årsaken er ikke avklart, og det kan ikke utelukkes at misfargingene skyldes tidligere eller pågående lekkasjer.

Det er registrert spor etter treborende insekter, med skader som kan være forenlige med husbukk. Omfang og eventuell aktiv forekomst er ikke avklart.

Det er også registrert råteskader på utvendige konstruksjonsdeler ved takutstikk, herunder vindskier og utstikkende åser.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.
Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktskader, samt øke risikoen for råte og angrep av treskadeinsekter.

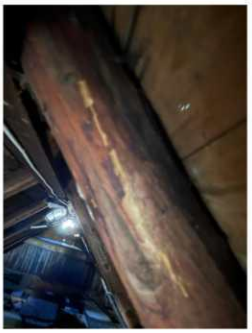
• Fuktpåvirkning og eventuelle insektangrep kan medføre nedbrytning av trevirke og redusert bæreevne. Skjulte skader kan forekomme.

Det anbefales en grundigere undersøkelse av takkonstruksjonen for å avklare omfanget av fukt- og insektskader. Eventuell aktivitet fra treborende insekter bør undersøkes av skadedyrfaglig personell. Skadet trevirke må utbedres eller skiftes, og årsaken til eventuell fuktinntrenging må avklares.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene antas å være oppført i tradisjonelt reisverk (plank med dobbel not ogv fjær) og bindingsverk av tre, med utvendig liggende trekledning.
Kledningen er overflatebehandlet med mørk maling eller beis.
Fasadepanel med synlif stedvis råteskader og stor elde/slitasje. Fasadepanel er også stedvis ført ned til terreng.

Veggkonstruksjonens oppbygging, isolasjon og eventuell vindsperre er ikke dokumentert. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.

• Det er registrert betydelig slitasje og mangelfullt vedlikehold av utvendig trekledning, med stedvis avflassing av overflatebehandling og råteskader i trevirke.

Det er også registrert mangelfulle avslutninger og utettheter omkring enkelte vinduer og dører.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på veggkonstruksjonen og redusere risiko for fuktskader og råte i underliggende konstruksjon.
Det bør også vurderes å etablere tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng for å redusere fuktbelastning.
Manglende dokumentasjon på veggkonstruksjonens oppbygging, isolasjon og vindsperre medfører usikkerhet om tilstanden og økt risiko for skjulte feil og mangler.

• Råteskader og mangelfull fuktsikring kan medføre videre nedbrytning av trevirke og risiko for fuktinntrenging i underliggende veggkonstruksjoner.

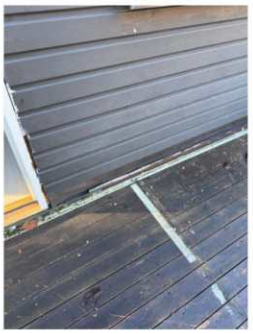
Råteskadet trevirke må skiftes. Kledning og tilslutninger rundt vinduer og dører må gjennomgås og utbedres. Det må påregnes ytterligere reparasjoner og vedlikehold av ytterveggene. Skjulte skader kan avdekkes ved åpning av konstruksjonene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av varierende alder og utførelse. Flere vinduer er opplyst utskiftet i 2020 og har karmer og rammer av PVC med isolerglass. Øvrige vinduer er av eldre dato og 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert knuste glassruter i enkelte vinduer. Flere vinduer har mangelfull beslagløsning, hvor det mangler vannbrettbeslag under bunnkarm. Det er også registrert stedvis slitasje og mangelfulle avslutninger rundt vindusinnsettingene.

Konsekvens/tiltak

• Manglende beslag øker risikoen for vanninntrenging og påfølgende fukt- og råteskader i omkringliggende veggkonstruksjoner. Knuste glassruter medfører redusert funksjon og sikkerhet.

• Knuste glassruter må skiftes ut for å sikre tilfredsstillende isolasjon og forhindre vanninntrenging.

Manglende vannbrettbeslag under bunnkarm bør ettermonteres for å hindre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Slitasje og mangelfulle avslutninger rundt vindusinnsettingene bør utbedres for å redusere risikoen for trekk, varmetap og fuktinntrenging.

Knuste glassruter må skiftes. Manglende vannbrettbeslag må monteres, og tilslutninger rundt vinduene må kontrolleres og utbedres. Det må påregnes ytterligere vedlikehold og eventuelle reparasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport









TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Tomannsboligen har felles inngangsdør til felles gang samt balkongdører fra 1. og 2. etasje. Dørene har varierende alder og utførelse. Eksakt alder er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

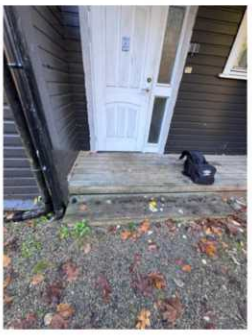
• Det er registrert slitasje og vedlikeholdsbehov på dørene og tilhørende karmer. Dørene fremstår med varierende tilstand, og tetninger og beslag kan være svekket som følge av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

• Slitasje og svekkede tetninger kan medføre trekk, varmetap og økt risiko for fuktinntrenging ved døråpningene.

Det anbefales kontroll og justering av dører, beslag og tetningslister. Vedlikehold og eventuell utskifting må påregnes etter behov.

Tilstandsrapport







TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tomannsboligen har utvendige balkonger/terrasser i 1. og 2. etasje, oppført i trekonstruksjoner med terrassebord og rekkverk av tre. Alder og konstruksjonsmessig utførelse er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert betydelig værslitasje, avflassing av overflatebehandling og stedvis råteskader i treverket. Flere konstruksjonsdeler fremstår med omfattende vedlikeholdsbehov. Tilstanden til bærende konstruksjoner og innfestinger er ikke tilstrekkelig avklart.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader og svekkelser i trekonstruksjonene kan medføre redusert bæreevne og sikkerhet, med risiko for konstruksjonssvikt og personskade.

• Det bør gjennomføres grundig vurdering av tilstanden til bærende konstruksjoner og innfestinger av kvalifisert fagperson, samt utbedring av råteskader og nødvendig vedlikehold av overflater.

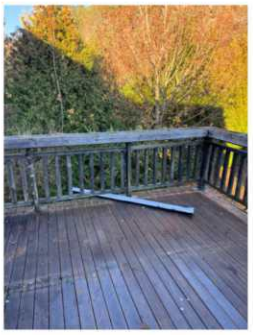
Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse, redusert bæreevne og økt risiko for skader eller sammenbrudd av konstruksjonen.

Balkonger og terrasser må undersøkes nærmere med hensyn til bæreevne, råteskader og innfestinger. Det må påregnes omfattende utskifting av skadet treverk og eventuell ombygging av konstruksjonene. Balkonger med usikker bæreevne bør ikke benyttes før sikkerheten er avklart.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tomannsboligen har utvendige trapper oppført i trekonstruksjoner, med trinn og tilhørende rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert betydelig værslitasje, mangelfull overflatebehandling og stedvis nedbrutt treverk. Trappene fremstår med omfattende vedlikeholdsbehov. Tilstanden til bærende konstruksjoner og innfestinger er ikke tilstrekkelig avklart.

Konsekvens/tiltak

• Svekket treverk og mangelfulle innfestinger kan medføre redusert stabilitet og sikkerhet, med risiko for fall og personskade.

Trappene må undersøkes nærmere med hensyn til bæreevne, innfestinger og eventuelle råteskader. Det må påregnes utskifting av skadet treverk og omfattende utbedringer. Trapper med usikker bæreevne bør ikke benyttes før sikkerheten er avklart.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000




TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningen har utvendige trekonstruksjoner og detaljer med varierende alder og vedlikeholdstilstand. Det er registrert betydelig slitasje og enkelte skader på utvendige bygningsdetaljer.

Det er stedvis åpninger og mangelfulle avslutninger ved nedre del av ytterveggene. Enkelte områder fremstår med utilstrekkelig sikring mot inntrenging av skadedyr.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mangelfulle avslutninger og åpninger i konstruksjonene som kan gi skadedyr tilgang til bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Åpningene kan medføre inntrenging av gnagere og andre skadedyr, med risiko for skader på isolasjon og skjulte konstruksjoner.

Åpninger og mangelfulle avslutninger bør kontrolleres og tettes med egnede materialer. Nødvendig lufting av konstruksjonene må opprettholdes.





INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tomannsboligen har innvendige gulvoverflater hovedsakelig av laminat, vinylbelegg og fliser. Overflatene har varierende alder og utførelse.

Det er registrert betydelig bruksslitasje, misfarging og skader på flere gulvflater. Enkelte steder er det løse og sprukne fliser, samt skader og åpne skjøter i øvrige gulvbelegg. Boligen bærer preg av hard bruk og mangelfullt vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.

• Det er registrert omfattende slitasje og skader på flere gulvoverflater, herunder løse og skadde fliser. Enkelte overflater har betydelig redusert funksjon og behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Misfarging, fuktskader og svelling i overflater kan føre til nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer.

• Skadede og misfargede gulvflater bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader, råte og soppdannelse. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert bokomfort.

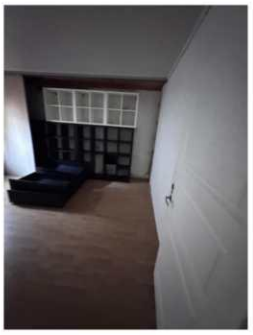
• Skadene kan medføre ytterligere nedbrytning av gulvoverflatene. Løse fliser og skadde gulv kan også utgjøre snublefare.

Det må påregnes omfattende utbedringer og utskifting av skadde gulvoverflater. Underliggende konstruksjoner bør kontrolleres ved utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tomannsboligen har innvendige veggoverflater hovedsakelig av malt trepanel, tapet og malte plater. Himlingene består i hovedsak av malt trepanel og himlingsplater.

Det er registrert omfattende slitasje, misfarging, overflateskader og mangelfullt vedlikehold. Flere steder er det synlige fuktskjolder og mørke misfarginger, herunder betydelige forekomster av svart, sopplignende vekst på veggoverflater.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert omfattende misfarging og synlig vekst forenlig med muggsopp på flere veggflater. Forholdene indikerer fuktproblematikk, men årsak og skadeomfang i underliggende konstruksjoner er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

• Fukt og muggsoppvekst kan medføre ytterligere nedbrytning av materialer, skjulte konstruksjonsskader og helsemessige belastninger ved opphold i boligen.

Det må gjennomføres nærmere fuktteknisk undersøkelser for å avklare årsak og skadeomfang. Fuktårsaken må utbedres, og berørte materialer må saneres eller skiftes ut. Det må påregnes omfattende innvendig rehabilitering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport






TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner antas i hovedsak å være utført i tre, med tradisjonelt trebjelkelag mellom etasjene.

Konstruksjonenes eksakte oppbygging og dimensjonering er ikke kjent eller dokumentert. Synlige deler er visuelt kontrollert, mens øvrige konstruksjoner er skjult bak gulv- og himlingskledninger.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert nivåforskjeller mellom enkelte rom og ujevnheter i gulvkonstruksjonene. Flere steder er gulvbelegget lagt i spenn, med synlige oppbulinger og deformasjoner.

Bygningen har generelt mangelfullt vedlikehold, og det er registrert fukt- og råteskader i flere bygningsdeler. Tilstanden til skjulte bærende konstruksjoner er usikker.

Konsekvens/tiltak

• Nivåforskjeller og ujevnheter kan skyldes bevegelser i underliggende konstruksjoner eller feil ved gulvlegging. Eventuelle skjulte fukt- og råteskader kan medføre redusert bæreevne.

Det anbefales nærmere undersøkelser av etasjeskillere og underliggende konstruksjoner for å avklare årsaken til nivåforskjeller og ujevnheter. Gulv med oppbulinger må utbedres, og skjulte konstruksjoner bør kontrolleres ved rehabilitering.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller eventuelle radonforebyggende tiltak i bygningen.

Det er ikke kjent om det er etablert radonsperre eller andre tiltak mot radoninntrenging.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i bygningens oppholdsrom i fyringssesongen. Eventuelle tiltak vurderes ut fra måleresultatene.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tomannsboligen har murt skorstein med flere tilknyttede ildsteder. I 1. etasje er det montert en eldre vedovn tilkoblet en teglkledd skorstein. I 2. etasje er det etablert peisinnsats med murt og pusset omramming. I kjelleren er det registrert en eldre vedfyrt ovn tilknyttet skorsteinen.

Alder og dokumentasjon på ildsteder og skorstein er ikke kjent. Synlige og tilgjengelige deler er visuelt kontrollert. Skorsteinens innvendige løp er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert eldre ildsteder med synlig slitasje og korrosjon. Skorsteinens tilstand og tetthet er ikke dokumentert, og det foreligger ikke opplysninger om siste tilsyn eller feiing.

Konsekvens/tiltak

• Eldre skorstein og ildsteder med ukjent teknisk tilstand kan medføre risiko for røyklekkasje, redusert funksjon og brannfare.

• Det anbefales å få gjennomført en faglig vurdering av skorsteinens og ildstedenes tilstand, samt tetthetskontroll av skorsteinen.
Manglende dokumentasjon og synlig slitasje medfører økt risiko for lekkasjer, brannfare og at ildstedene ikke fungerer som forutsatt.
Det bør også innhentes opplysninger om siste tilsyn og feiing for å sikre forsvarlig bruk.







TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tomannsboligen har kjeller med grunnmurer av naturstein og betong/blokkmur. Gulvene består hovedsakelig av betong og stedvis synlige grunnmasser. Etasjeskillet mot 1. etasje er utført i trekonstruksjon.

Kjelleren fremstår som fuktutsatt, med synlige fuktmerker, saltutslag, avflassing av puss og maling samt misfarging på grunnmurer og trekonstruksjoner.

Ved bunnen av kjellertrappen er det gravd ut en åpen grop hvor det er plassert en pumpe for bortledning av inntrengende grunnvann.

Det er registrert fuktpåvirkning på flere bygningsdeler. Kjelleren har generelt enkel standard og fremstår med betydelig vedlikeholds- og utbedringsbehov.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetasje/kjeller og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetasje/kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Tilstandsrapport

• Det er registrert omfattende tegn til fuktinntrenging gjennom grunnmur og gulv. Etablering av pumpegrop for grunnvann indikerer vedvarende utfordringer med vanninntrenging.

Fuktforholdene gir økt risiko for råteskader og mikrobiell vekst i tilstøtende trekonstruksjoner. Omfanget av eventuelle skjulte skader er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å avdekke omfanget av skadene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadet konstruksjon.

• Vedvarende fuktbelastning kan medføre ytterligere nedbrytning av bygningsmaterialer, utvikling av muggsopp og redusert levetid for konstruksjonene.

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktinntrengingen. Drenering, utvendig fuktsikring og håndtering av grunnvann må vurderes. Pumpegropen må sikres, og pumpens funksjon og kapasitet kontrolleres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tomannsboligen har innvendig tretrapp mellom 1. og 2. etasje samt trapp med tretrinn ned til kjelleren.

Trappen mellom etasjene er malt og har rekkverk og håndløper. Kjellertrappen er av eldre utførelse, med bratt trappeløp og sving nederst.

Trappene har synlig slitasje på trinn og overflater. Kjellertrappen har mangelfull fallsikring.

Vurdering av avvik:

• Kjellertrappen har bratt utforming og mangler tilfredsstillende håndløper og sikring mot fall. Det er registrert slitasje og sikkerhetsmessige avvik ved trappeutførelsen. andre trapper mangler også håndløper mot vegg

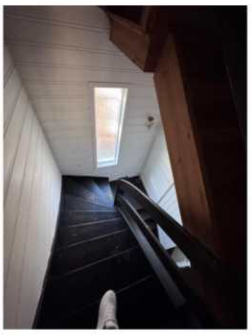
Konsekvens/tiltak

• Mangelfull fallsikring og bratt trappeutforming øker risikoen for fall- og personskader.

Det må etableres tilfredsstillende håndløper og fallsikring ved trappene. Trinn og innfestinger må kontrolleres, og nødvendige utbedringer utføres for å ivareta sikkerheten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører av tre, hovedsakelig malte fyllingsdører samt enkelte eldre ubehandlede tredører.

Flere dører har synlige skader, slitasje og mangelfull overflatebehandling. Enkelte dører er ødelagt, mens andre går tregt og subber mot karm eller gulv.

Synlige og tilgjengelige dører er visuelt kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader.
- Det er registrert omfattende skader og funksjonsavvik på flere innvendige dører. Enkelte dører har skader som medfører behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Betydelige skader kan føre til redusert funksjon, sikkerhet og levetid på dørene.
- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.
- Skadene og funksjonsavvikene kan medføre redusert brukervennlighet og ytterligere slitasje på dører, karmer og beslag.

Ødelagte dører må skiftes. Øvrige dører må justeres, repareres og overflatebehandles etter behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er registrert spor etter skadedyr flere steder i bygningen, herunder spor etter rotter eller mus. Det er utplassert skadedyrfeller på enkelte steder, blant annet under kjøkkeninnredningen.

På loftet er det observert spor etter treborende insekter, med angrep som vurderes å være forenlige med husbukk. Det er ikke avklart om angrepene er aktive.

Det er også registrert omfattende fukt- og muggsopprelaterte skader i bygningen, som kan gi gunstige forhold for enkelte fuktkrevende insekter.

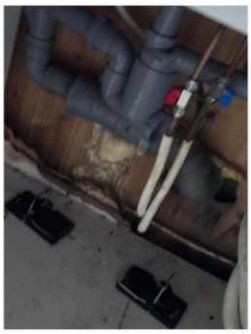
Vurdering av avvik:
• Det er registrert spor etter både gnagere og treborende insekter. Omfanget av angrepene og eventuelle skader på skjulte konstruksjoner er ikke kjent.

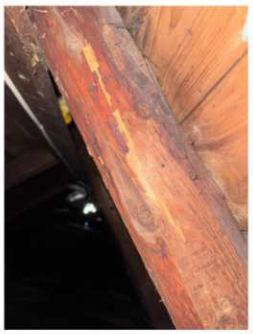
Konsekvens/tiltak
• Skadedyr kan forårsake skader på isolasjon, tekniske installasjoner og trekonstruksjoner. Angrep fra husbukk kan over tid redusere bæreevnen i trekonstruksjoner.

Det må gjennomføres en nærmere undersøkelse av skadedyrforekomst og omfanget av insektangrep. Skadedyrbekjempelse og nødvendige utbedringer må utføres av kvalifisert fagpersonell. Eventuelle skadede trekonstruksjoner må vurderes og utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen fremstår generelt med betydelig slitasje, manglende vedlikehold og skader etter hard bruk og hærverk.

Det er registrert skader på innvendige bygningsdeler, mangelfulle avslutninger og enkelte uferdige eller provisoriske løsninger. Flere rom fremstår med behov for omfattende rengjøring og istandsetting.

Det er registrert forhold som tyder på mangelfullt vedlikehold over lengre tid. Skjulte skader og ytterligere avvik kan ikke utelukkes.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv og vegger med malte plater og panel. Rommet er innredet med gulvstående toalett, servantinnredning og dusjnisje med skillevegg

Tilstandsrapport

av glassbyggerstein.

Himlingskledningen mangler, slik at trebjelkelag, rørføringer og øvrige konstruksjoner er eksponert.

Badet fremstår med omfattende slitasje, tilsmussing og skader. Det er registrert betydelige fuktskjolder og mørke misfarginger på veggoverflater og synlige trekonstruksjoner, med mistanke om mikrobiell vekst. Gulvet har skadde fliser og fuger.

Alder, oppbygging og utførelse av membran og øvrige våtromskonstruksjoner er ikke kjent eller dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Badet har omfattende skader og tydelige tegn til fuktpåvirkning. Det er registrert betydelige misfarginger på vegger og eksponerte trekonstruksjoner, samt skader på gulvfliser og fuger. Himlingskledningen mangler, og våtrommets tettesjikt er ikke dokumentert.

Badets generelle tilstand og registrerte skader tilsier behov for fullstendig rehabilitering.

Konsekvens/tiltak
• Det er betydelig risiko for fuktinntrenging, skjulte fuktskader og utvikling av råte og mikrobiell vekst i omkringliggende konstruksjoner.

Badet må totalrehabiliteres med nye, dokumenterte våtromsløsninger. Under rehabiliteringen må tilstøtende konstruksjoner undersøkes for fukt- og råteskader, og skadet materiale må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000






ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og gulv samt malt himling. Rommet er innredet med gulvstående toalett, servantinnredning og dusjnisje med skillevegg av glassbyggerstein.

Det er etablert nedsenket dusjsone med oppkant og gulvsluk. Rommet har mekanisk avtrekk via ventil i vegg.

Badet fremstår med betydelig slitasje, mangelfullt vedlikehold og flere synlige skader. Det er registrert manglende og skadede gulvfliser, åpne fuger og misfarging på overflater.

Alder og utførelse på membran og øvrige våtromskonstruksjoner er ikke kjent eller dokumentert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Badet har vesentlige avvik og fremstår med behov for totalrehabilitering.

Det er registrert:
- Manglende og skadede gulvfliser.
- Sprekker og åpne fuger i dusjsonen.
- Betydelig slitasje og skader på overflater.
- Manglende dokumentasjon på membran og tettesjikt.
- Usikkerhet knyttet til våtrommets vanntetthet.

Konsekvens/tiltak
• Skadene og mangelfull dokumentasjon medfører betydelig risiko for vanninntrenging og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Våtrommets tetthet kan ikke dokumenteres.

Badet anbefales totalrehabilitert med etablering av nytt membransystem, slukløsning og overflater i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000






KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminatgulv, vegger med malt trepanel og malt panel i himling.

Kjøkkeninnredningen har fronter med trestruktur, benkeplate i laminat og nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Det er frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøkkenventilator over komfyr.

Innredningen fremstår med varierende slitasje og mangelfullt vedlikehold. Det er registrert skader og mangelfulle avslutninger ved benkeplate og veggplater.

I benkeskapet under oppvaskkummen er det registrert spor etter gnagere, og det er utplassert musefeller. Rørinstallasjonene består av synlige kobberrør og avløpsrør av plast.

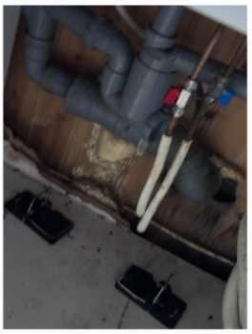
Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen har slitasje og enkelte skader.
Mangelfulle avslutninger mellom benkeplate og vegg gir økt risiko for fuktinntrenging.
Det er registrert spor etter gnagere i benkeskapet.
Det er ikke registrert synlig lekkasjestopper eller komfyrvakt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Mangelfulle overganger og skader kan føre til fuktinntrenging og ytterligere nedbrytning av innredningen. Spor etter gnagere gir grunnlag for nærmere undersøkelser.

Skadede og mangelfulle deler av innredningen bør utbedres. Overganger mellom benkeplate og vegg bør tettes. Det anbefales skadedyrkontroll og vurdering av behovet for lekkasjestopper og komfyrvakt.






ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har laminatgulv, malte veggflater og malt himling.

Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter kombinert med fronter med trestruktur. Benkeplater i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri og integrert stekeovn og platetopp.

Det er montert kjøkkenventilator i rustfritt stål over platetoppen. Avtrekkskanalens føring og utløp er ikke kontrollert.

Innredningen fremstår med betydelig slitasje, tilsmussing og enkelte skader. Det er registrert manglende sokkelfronter, skader på skapfronter og mangelfulle avslutninger.

I benkeskapet under oppvaskkummen er det registrert spor etter gnagere og utplassert musefeller. Vannledningene består av kobberrør, mens avløpsinstallasjonene har både plast- og eldre metallrør.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen har betydelig slitasje og enkelte skader.
Manglende sokkelfronter og mangelfulle avslutninger.
Det er registrert spor etter gnagere i benkeskapet.
Eldre rørinstallasjoner med varierende utførelse.
Det er ikke registrert komfyrvakt eller automatisk lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak
• Skader og mangelfulle avslutninger kan medføre ytterligere forringelse av innredningen. Manglende lekkasjesikring øker risikoen for følgeskader ved eventuelle vannlekkasjer.

Skadede fronter og manglende sokler bør utbedres eller skiftes. Det anbefales kontroll av rørinstallasjoner, skadedyrtiltak og montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

Tilstandsrapport









TOALETTROM

ETASJE 2 > TOALETTROM 1ETG

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet ligger i 1. etasje og tilhører leiligheten i 2. etasje.

Rommet har flislagt gulv, vegger med malt trepanel og malt himling. Det er installert gulvstående toalett med sisterne og utslagsvask med blandebatteri. Vannledningene er utført med synlige kobberrør.

I tilknytning til toalettrommet er det et separat rom med flislagt gulv, malt trepanel på vegger og en fastmontert trebenk. Det er etablert gulvsluk under benken.

Rommet fremstår med generell slitasje og mangelfullt vedlikehold. Det er registrert skader på overflater og en skadet elektrisk varmeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert vesentlige avvik ved rommenes overflater og installasjoner.

Den elektriske varmeovnen har synlige skader. Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt i gulvet ved sluket.

Ved fuktindikering på gulvet i tilstøtende rom ble det registrert forhøyet utslag på fuktindikator, med måleverdi 495 på instrumentets relative skala. Målingen gir indikasjon på mulig fukt, men dokumenterer ikke fuktinnholdet i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Skadet elektrisk utstyr kan medføre brann- og berøringsfare. Manglende dokumentasjon på tettesjikt og forhøyede fuktindikasjoner gir usikkerhet omkring gulvkonstruksjonens tilstand og risiko for skjulte fuktskader.

Den elektriske varmeovnen må kontrolleres og utbedres eller skiftes av elektriker. Det anbefales nærmere undersøkelser av gulvkonstruksjonen og tettesjiktet ved sluket. Skadede overflater må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport






TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tomannsboligen har innvendige vannledninger hovedsakelig utført med kobberrør. Det er registrert synlige kobberrør med både eldre og nyere koblinger og avstengningsventiler.

Vannledningene er ført til kjøkken, bad og øvrige sanitærinstallasjoner i begge boenhetene. Deler av røropplegget er synlig, mens øvrige ledninger ligger skjult i vegger, gulv og konstruksjoner.

Eksakt alder på vannledningene og omfanget av eventuelle utskiftinger er ikke kjent eller dokumentert.

Synlige og tilgjengelige deler av røropplegget er visuelt kontrollert. Det er ikke utført trykkprøving eller fullstendig funksjonskontroll.

Vurdering av avvik:

• Vannledningene har varierende alder og utførelse. Deler av røropplegget vurderes å være av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på tilstand eller utførte utskiftinger.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger og koblinger har økt risiko for lekkasjer som kan medføre fuktskader på tilstøtende bygningskonstruksjoner.

Det anbefales nærmere kontroll av røropplegget ved autorisert rørlegger. Utskifting av eldre vannledninger og koblinger bør vurderes i forbindelse med rehabilitering av boligen.




Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tomannsboligen har innvendige avløpsledninger hovedsakelig utført med plastrør (PVC/PP). Det er registrert synlige avløpsrør fra kjøkken, bad og øvrige sanitærinstallasjoner i begge boenhetene.

Deler av avløpssystemet er ført gjennom kjeller, hvor røropplegget er synlig. Alder og omfang av eventuelle utskiftinger er ikke kjent eller dokumentert.

Synlige og tilgjengelige deler av avløpsledningene er visuelt kontrollert. Skjulte rørføringer og avløpssystemets innvendige tilstand er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Avløpsledningene har ukjent alder og varierende utførelse. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider eller tilstanden til det samlede avløpssystemet.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsledninger og skjøter kan ha økt risiko for lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon, med fare for påfølgende fuktskader.

Det anbefales nærmere kontroll av avløpssystemet ved rørlegger, eventuelt med kamerainspeksjon. Utskifting av eldre rørføringer bør vurderes i forbindelse med rehabilitering.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tomannsboligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon gjennom vinduer, ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen.

Det er registrert mekanisk avtrekk fra kjøkken via kjøkkenventilatorer. På bad er det registrert avtrekksventil, men ventilasjonens funksjon og kapasitet er ikke dokumentert.

Det er ikke registrert balansert ventilasjonsanlegg i bygningen.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsløsningen er av eldre og enkel utførelse, med begrenset kontrollert luftutskifting.

Det er registrert omfattende misfarging og synlige forekomster av vekst som kan være muggsopp på innvendige veggoverflater. Dette kan ha sammenheng med høy luftfuktighet, utilstrekkelig ventilasjon og/eller fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, kondens og redusert inneklima, med økt risiko for ytterligere fukt- og muggsoppskader.

Ventilasjonsforholdene bør undersøkes nærmere, og tilstrekkelig tilluft og avtrekk må sikres. Det anbefales å vurdere etablering eller oppgradering av mekanisk ventilasjon i forbindelse med rehabilitering.

Årsaken til registrert fukt og mulig muggsoppvekst må avklares og utbedres.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tomannsboligen har to varmtvannsberedere fra OSO Hotwater, plassert i kjeller.

Berederne er tilkoblet vannledninger av kobber og plast. Eksakt alder, kapasitet og tidligere vedlikehold er ikke dokumentert.

Tilstandsrapport

Berederne er plassert i en kjeller med registrerte fuktproblemer. Det er synlige elektriske tilkoblinger og rørføringer i området.

Vurdering av avvik:
• Alder og teknisk tilstand på berederne er ikke dokumentert.
Det er registrert fuktige forhold i kjelleren.
Det er ikke dokumentert tilfredsstillende lekkasjesikring eller kontroll av sikkerhetsventilenes avløp.
Den ene berederen har løstliggende toppdeksel.

Konsekvens/tiltak
• Alder, fuktige omgivelser og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt beredernes gjenværende levetid og driftssikkerhet. Eventuelle lekkasjer kan medføre ytterligere fuktskader.

Berederne og tilhørende rørinstallasjoner bør kontrolleres av autorisert rørlegger. Sikkerhetsventiler, lekkasjesikring og elektriske tilkoblinger bør undersøkes. Løst toppdeksel må festes.



⚠ 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

El-anlegg med manuelle sikringer. Inntakssikring på 63 ampere. Stedvis løse ledninger og skader på el-anlegget. Tiltak må beregnes ved oppgradering av våtrom, kjøkken og overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvensen av manglende kontroll og vedlikehold kan være økt risiko for elektrisk støt, brannfare og funksjonssvikt i anlegget.
Tiltak bør også vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom, kjøkken og overflater, for å sikre at anlegget tilfredsstiller gjeldende krav og sikkerhetsstandarder.

Det anbefales en fullstendig kontroll av de elektriske anleggene i begge leilighetene utført av registrert elektrovirksomhet. Eventuelle avvik må utbedres.

Tilstandsrapport






Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tomannsboligen består av to separate boenheter fordelt på 1. og 2. etasje, med felles inngang og trapperom.

Det er registrert brannslokningsapparater i begge boenhetene, men begrenset antall røykvarslere.

Det er montert utvendig brannstige for rømning fra loftsrom. Stigens tilstand, innfesting og funksjon er ikke nærmere kontrollert.

Brannskillende konstruksjoner mellom boenhetene og gjennomføringer er ikke kontrollert.

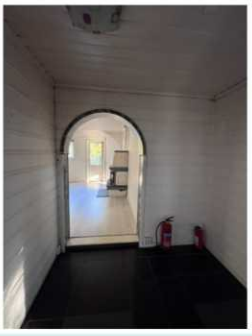
Vurdering av avvik:

• Det er registrert mangelfull dekning av røykvarslere. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll og vedlikehold av brannslokningsutstyr eller utvendig rømningsstige.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull brannvarsling kan medføre forsinket varsling ved brann. Eventuelle feil ved rømningsstigen kan vanskeliggjøre sikker evakuering.

Det må monteres tilstrekkelig antall røykvarslere i begge boenheter og fellesarealer. Brannslokningsutstyr og utvendig rømningsstige må kontrolleres, og eventuelle mangler utbedres.




TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tomannsboligen er oppført i skrånende terreng, hvor byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og stedlige løsmasser.

Eksakte grunnforhold og fundamenteringsmasser under bygningen er ikke kjent eller dokumentert. Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser.

Byggegrunn og fundamenteringsmasser er i hovedsak skjult og ikke kontrollert ved befaringen.





TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tomannsboligen har kjeller med grunnmurer av naturstein og betong/blokkmur, hvor deler av konstruksjonen ligger under omkringliggende terreng.

Alder, utførelse og omfang av utvendig drenering og fuktsikring er ikke kjent eller dokumentert. Det foreligger ingen opplysninger om tidligere utskifting eller oppgradering.

Det er registrert betydelig fuktbelastning i kjelleren, med saltutslag, avflassing og synlige fuktmerker på grunnmurene. Det er også registrert inntrenging av grunnvann, som håndteres ved hjelp av en pumpe plassert i en utgravd grop i kjellergulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist betydelige fuktproblemer i kjelleren, noe som indikerer at eksisterende drenering og fuktsikring ikke fungerer tilfredsstillende. Dreneringssystemets alder og tilstand er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Vedvarende fuktbelastning kan medføre ytterligere fuktskader, saltutslag, nedbrytning av bygningsmaterialer og risiko for råte- og muggsoppskader i tilstøtende konstruksjoner.

Drenering og utvendig fuktsikring må undersøkes nærmere. Det må påregnes etablering eller utskifting av drenering og fuktsikring rundt bygningen for å redusere fuktbelastningen. Håndtering av grunnvann må inngå i vurderingen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tomannsboligen har eldre grunnmur hovedsakelig oppført av naturstein med mørtelfuger, samt enkelte partier av betong og murblokker.

Det er registrert ujevnheter, sprekker og stedvis avskalling av puss og fuger. Grunnmuren fremstår med varierende tilstand og betydelig aldersslitasje.

Synlige og tilgjengelige deler av grunnmuren er visuelt kontrollert. Fundamenteringen under bygningen er i hovedsak skjult og ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekker, svekkede mørtelfuger og avskalling på deler av grunnmuren. Konstruksjonen er av eldre dato og har behov for vedlikehold og lokale utbedringer.

Konsekvens/tiltak

• Svekkede fuger og sprekker kan medføre ytterligere nedbrytning av murverket. Eventuelle konstruksjonsmessige bevegelser eller skjulte skader kan ikke utelukkes.

Skadde fuger og murpartier bør utbedres med materialer tilpasset eksisterende murverk. Sprekker bør undersøkes og følges opp for å avklare eventuell utvikling. Fundamenteringen bør kontrolleres nærmere dersom det registreres tegn til bevegelser eller setninger.

Tilstandsrapport





TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er oppført en mindre forstøtningsmur av naturstein mot naboeiendommen. Muren består av avrundede steiner stablet i flere skift og følger terrengets helning.

Det er registrert ujevnheter i steinsettingen, åpne partier og vegetasjon som vokser i og rundt muren. Murens fundamentering og eventuell drenering er ikke kjent eller dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Muren har ujevn steinsetting og stedvise åpninger mellom steinene. Vegetasjon og røtter kan over tid påvirke murens stabilitet. Det er ikke dokumentert hvordan muren er fundamentert.

Konsekvens/tiltak
• Videre påvirkning fra terrengtrykk, frost og vegetasjon kan medføre forskyvninger og redusert stabilitet.

Vegetasjon og røtter bør fjernes skånsomt. Løse steiner bør sikres, og muren bør kontrolleres for eventuelle bevegelser og behov for lokal utbedring.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område med varierende terreng, bestående av gruslagte arealer, gressplen og naturterreng med vegetasjon, busker og trær.

Terrenget rundt bygningen er hovedsakelig relativt flatt, med enkelte skrånende partier. Det er registrert stedvis tett vegetasjon og terreng som ligger nært inntil grunnmur og yttervegger.

Taknedløp er enkelte steder ført ned mot terreng nær bygningen. Det er ikke dokumentert hvordan overvann ledes videre bort fra grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert terrengforhold hvor bortledning av overflatevann fra bygningen ikke er tilstrekkelig dokumentert. Enkelte områder har begrenset fall bort fra grunnmuren.

Det er registrert betydelige fuktproblemer i kjelleren, noe som understreker behovet for kontroll av terrengfall og overvannshåndtering. Årsakssammenheng er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av overflatevann kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Tilstandsrapport

Terrengfall og overvannshåndtering bør undersøkes nærmere. Det anbefales å sikre tilfredsstillende fall bort fra bygningen og lede takvann til egnet avløp eller tilstrekkelig avstand fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Ifølge dokumentasjon fra Skien kommune, datert 21.02.2025, er det utført utskifting av felles stikkledninger for vann og spillvann til Skotfossvegen 101 og 103, med nye tilkoblingspunkter til kommunalt ledningsnett.

Arbeidene er utført av GS Maskin AS og omfatter vannledninger, spillvannsledninger og overvannsanlegg. Det er etablert ny spyle- og stakekum, og overvannsledningen er opplyst å være renset.

Tilkobling mot eksisterende vannledning er utført med messingskjøt, og spillvannsledning er tilkoblet eksisterende PVC-rør med skjøtemuffe.

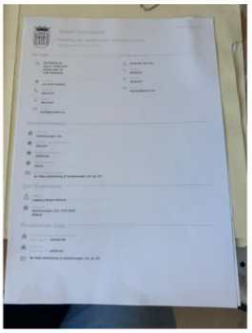
De nedgravde ledningene er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Det er ikke utført kamerakontroll eller tetthetsprøving i forbindelse med befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er dokumentert utførte arbeider på utvendige vann- og avløpsledninger i 2025.

Deler av eksisterende ledningsanlegg er beholdt. Alder og teknisk tilstand på disse ledningsstrekkene er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Eldre ledningsstrekk kan ha redusert gjenværende brukstid og medføre risiko for lekkasjer eller tilstopping.

Det anbefales å følge opp eldre ledningsstrekk ved tegn til funksjonsavvik. Kamerakontroll kan være aktuelt ved mistanke om skader eller tilstopping.





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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er registrert mangelfull dekning av røykvarslere. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll og vedlikehold av brannslokningsutstyr eller utvendig rømningsstige.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Tilstandsrapport

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvensen av manglende kontroll og vedlikehold kan være økt risiko for elektrisk støt, brannfare og funksjonssvikt i anlegget.
Tiltak bør også vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom, kjøkken og overflater, for å sikre at anlegget tilfredsstiller gjeldende krav og sikkerhetsstandarder.

• Mangelfull brannvarsling kan medføre forsinket varsling ved brann. Eventuelle feil ved rømningsstigen kan vanskeliggjøre sikker evakuering.

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

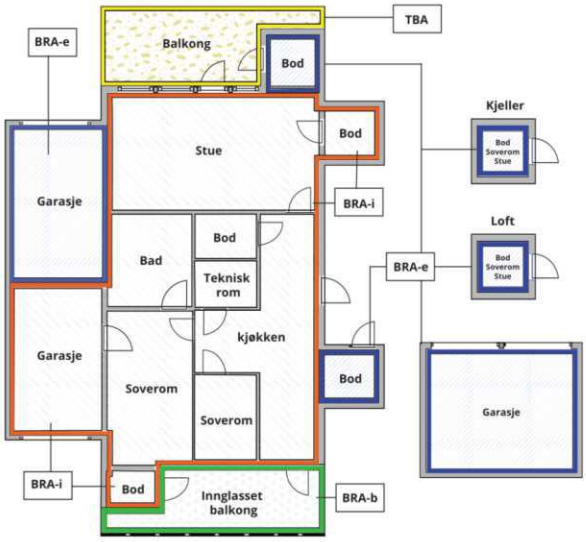
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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)**
1.Etasje	34			34	12
SUM	**34**				**12**
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, men det foreligger en rammetillatelse fra 2006

Nyere håndverkstjenester

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.Etasje	107			107	9		107
Etasje 2	97			97	15		97
Loft	5			5		5	10
Kjeller							
SUM	**209**				**24**	**5**	**214**
SUM BRA	**209**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, soverom, bad, kjøkken, stue, soverom 2		
Etasje 2	Gang nede, annet rom med sluk 1etg, toalettrom 1etg, gang 2etg, soverom, bad, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken		
Loft	Soverom, uinnredet loft		
Kjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	283	157		0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skotfossvegen 103

Hjemmelshaver

Liljeberg Margrit Shlimon, Liljeberg Olav -Marius Shlimon

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde langs Skotfossvegen i Skien kommune, med omkringliggende boligbebyggelse og nærhet til skog- og naturområder. Området ligger mellom Skien sentrum og Skotfoss. Det er kort kjøreavstand til dagligvareforretninger, skole, barnehage og øvrige servicetilbud. Området har også tilgang til tur- og friluftsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, Skotfossvegen, via privat adkomstvei/innkjørsel inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ifølge dokumentasjon fra Skien kommune ble det etablert ny felles stikkledning for Skotfossvegen 101 og 103 i 2024. Vannledningen er utført i PE-plast.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Ifølge dokumentasjon fra Skien kommune ble det utført arbeider på utvendige vann- og avløpsledninger i 2024. Utførelse og tilstand på øvrige deler av avløpsanlegget er ikke kontrollert.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Skien kommune 2023–2035. Det er ikke verifisert om eiendommen i tillegg omfattes av en detaljreguleringsplan. Gjeldende reguleringsformål og eventuelle hensynssoner må kontrolleres i kommunens planregister.

Om tomten

Eiendommen har en opparbeidet tomt med boligbebyggelse, hagearealer og tilhørende uteområder. Tomten består av gressplen, vegetasjon og naturlig terreng, samt adkomst- og parkeringsarealer. Uteområdene fremstår med varierende grad av vedlikehold, og det er behov for rydding og generell opparbeidelse enkelte steder.

Tinglyste/andre forhold

Ifølge grunnboksutskrift er følgende forhold tinglyst på eiendommen:

07.06.1950 – Dokumentnr. 1134: Bestemmelse om vannledning med Skotfoss Vannverk som rettighetshaver. Dokumentet inneholder flere bestemmelser.

Det er ikke registrert rettigheter på andre eiendommer. Eldre servitutter fra hovedbruket kan fortsatt være gjeldende uten å fremgå av grunnboksutskriften.

Det anbefales å innhente de aktuelle tinglyste dokumentene for nærmere avklaring av bestemmelsenes innhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.11.2026		Gjennomgått		Nei

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.11.2026	
2	11.11.2026	

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

Addresse	Postnr.	Sted
Skotfossvegen 103	3720	SKIEN
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Telemark avd. Skien	201260155	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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)

- [x] 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

07.11.2026

Signert av

Margrit Shlimon Liljeberg

Olav-Marius S Liljeberg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Skotfossvegen 103	3720	SKIEN
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Telemark avd. Skien	201260155	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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)

- [x] 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.

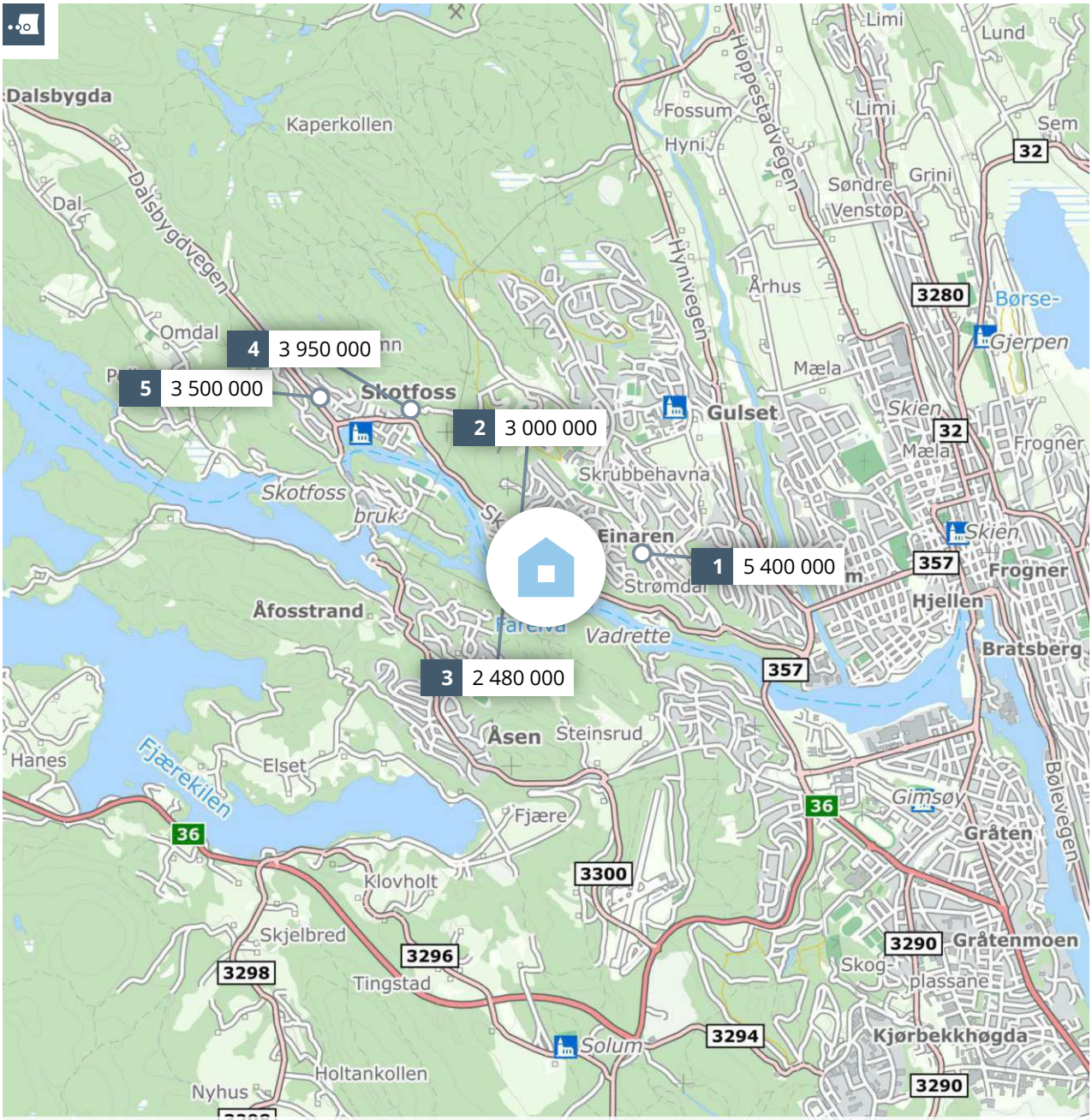
Dato

07.11.2026

Signert av

Margrit Shlimon Liljeberg

Olav-Marius S Liljeberg



Meglers verdivurdering

SKOTFOSSVEGEN 103

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 11.11.2026

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: Carine Paasche Sivertsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skotfossvegen 103, 3720 SKIEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1920

GNR 283 BNR 157 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS GRØTSUND

Verdivurdert til

1 950 000

-	1 950 000	8 025
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	243 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1920

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	7
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Høyåsvegen 77				28.01.2026	4 500 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**29 032**
	186 m²	1983	739 m²	5 sov						
2	Grøtsundvegen 11				12.06.2026	3 250 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**23 622**
	127 m²	1975	570 m²	3 sov						
3	Grøtsundvegen 8				17.06.2026	2 690 000	**2 480 000**	0	2 480 000	**17 842**
	139 m²	1978	808 m²	3 sov						
4	Skotfosskleiva 15				11.09.2026	3 950 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**21 123**
	187 m²	1983	1 248 m²	4 sov						
5	Dalsbygdvegen 12				09.10.2026	3 790 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**18 135**
	193 m²	1971	1 062 m²	3 sov						

Skotfossvegen 101 og 103 – Oppussingsobjekt med potensiale. Eiendommen består av en romslig horisontal tomannsbolig med felles adkomst til to separate enheter. Tomannsboligen har to varmtvannsberedere og egen måling for hver enhet.
På tomten er det et anneks med egen adresse fra 2006. Bygget har eldre rammetillatelse, men mangler ferdigattest.
Romslig, flat og tilbaketrukket tomt med plen og diverse beplantning. Stor parkeringsplass.
Innhold
1. Etasje: Gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.
2. Etasje: Gang, stue, kjøkken, bad, wc-rom og 3 soverom.
Loft: Soverom og uinnredet loftsrom.

Anneks
1.Etasje: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.
Bygningene fremstår generelt med betydelig vedlikeholdsetterslep, omfattende slitasje og skader.

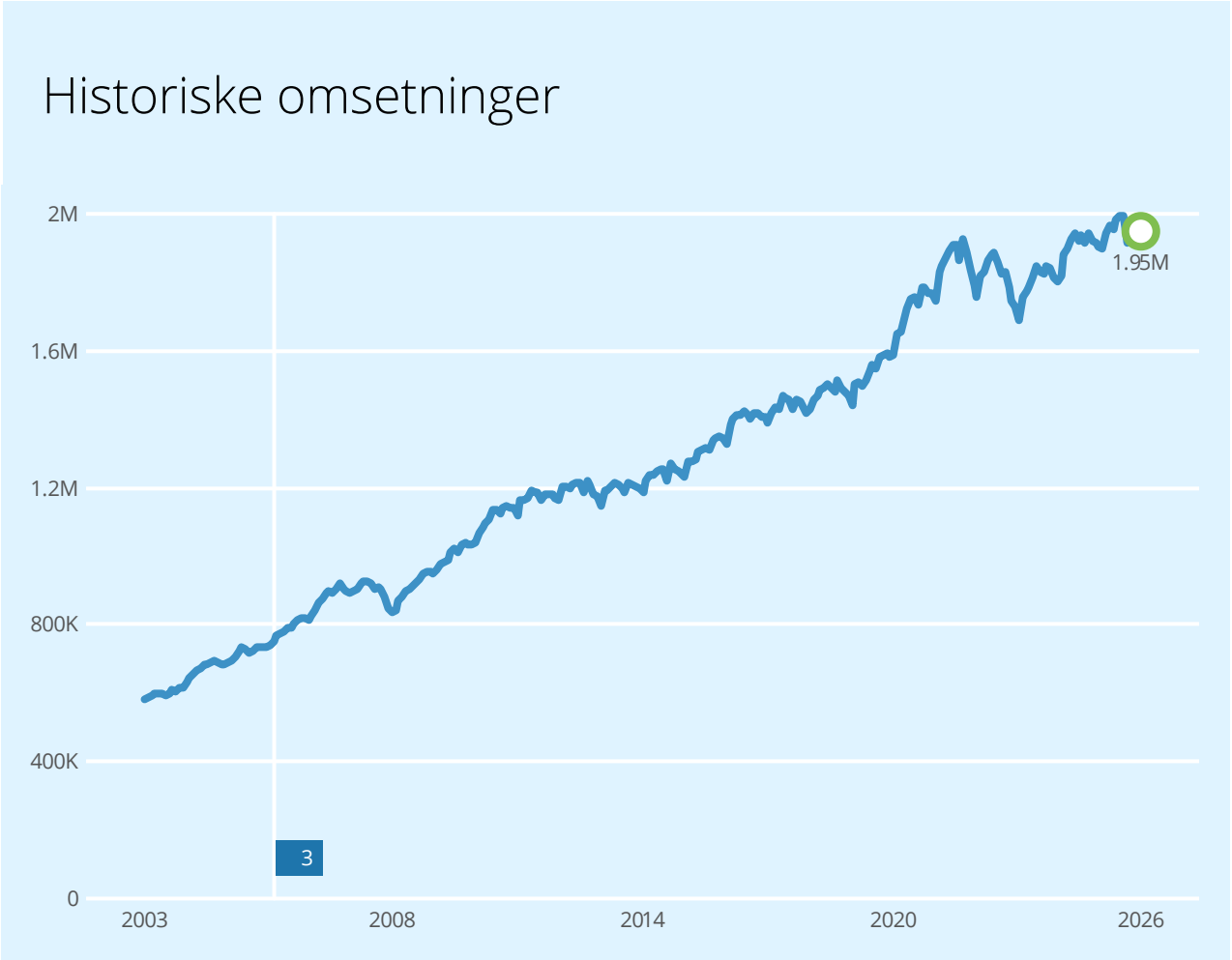
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.01.2020		14.01.2020	-	1 900 000	-	1 900 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Eneboliger til salgs i 3720 SKIEN nå

3
eneboliger til salgs

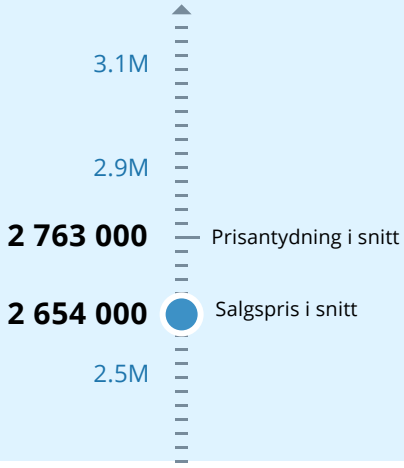


Annonsene har i snitt ligget ute i

52
dager

Eneboliger solgt i 3720 SKIEN siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

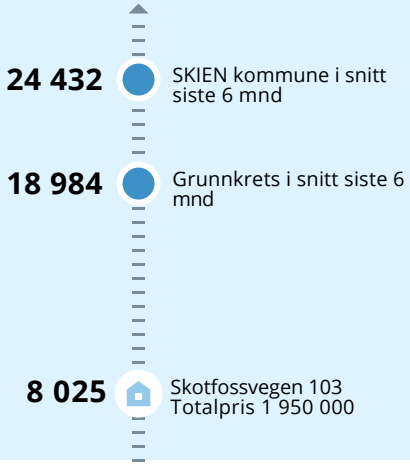


Solgt i snitt i løpet av

54
dager

for 4.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

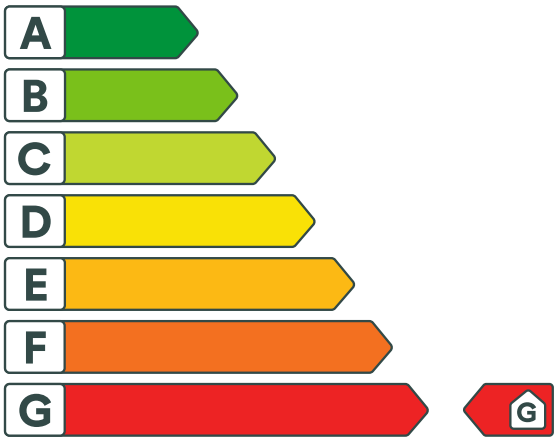


enova

Energiattest



Adresse **Skotfossvegen 103, 3720 SKIEN**	
Dato for energimerking **11.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-384048**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164506789**
Gårdsnummer **283**	Bruksnummer **157**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1920**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **243,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **243,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **464,16**

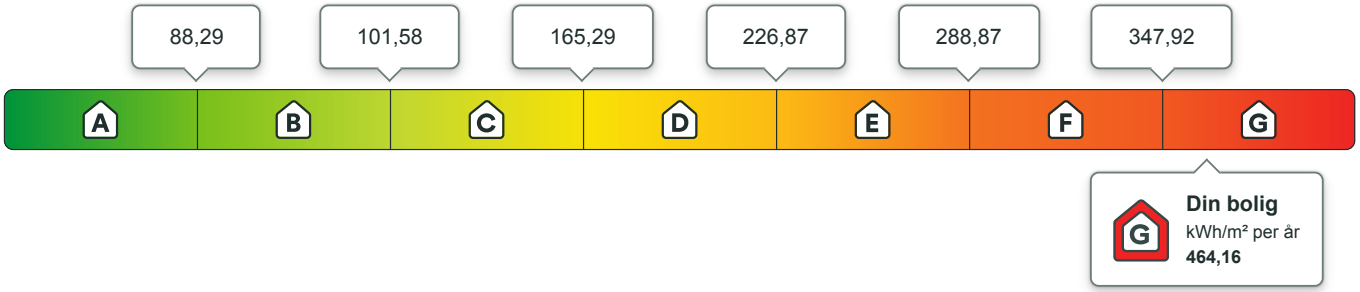
Skotfossvegen 103, 3720 SKIEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
121 513,81	**500,06**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Skotfossvegen 103, 3720 SKIEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Skotfossvegen 103, 3720 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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.

Tiltak 10: 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 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	STALHEIM	Beregnet areal	0
Etablert dato	18.09.1901	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Noen fiktive grenser		

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☑ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	283/157
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	13.04.2021 26.05.2021	21/04769		283/156, 283/157, 283/267, 283/347, 283/376, 283/553, 402/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	13.04.2021 26.05.2021	21/04769		283/156, 283/157, 283/267, 283/345, 283/553, 402/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	13.04.2021 26.05.2021	21/04769		283/157, 283/345, 283/407, 283/553, 283/874, 402/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	13.04.2021 31.05.2021	21/04769		283/157, 283/345, 283/407, 283/553
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	283/157
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.09.1901			283/26, 283/157

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Teig med flere matrikkelenheter	6563105.51	531509.05	0	Ja	2264.5	Noen fiktive grenser (NF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LILJEBERG OLAV -MARIUS SHLIMON F020788*****	Hjemmelshaver (H) 3/5	Skotfossvegen 103 3720 SKIEN	Bosatt (B)
LILJEBERG MARGRIT SHLIMON F251255*****	Hjemmelshaver (H) 2/5	Skotfossvegen 103 3720 SKIEN	Bosatt (B)

Avtale/Vedtak om grunnerverv

Ført dato	Referanse	Tilknyttede eiendommer
01.12.2022	22/22859	283/156, 283/157, 283/347, 283/376, 283/407, 283/419, 283/431, 283/506, 283/553
13.06.2024	24/15536	283/26, 283/156, 283/157, 283/345, 283/347, 283/376, 283/384, 283/407, 283/419, 283/423, 283/431, 283/476, 283/506, 283/553, 283/926, 283/978

Adresser

Vegadresse: Skotfossvegen 101 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	3720 SKIEN	Kirkesogn	05100502 Gulset og Skotfoss
Grunnkrets	1201 Grøtsund	Tettsted	3005 Porsgrunn/Skien
Valgkrets	8 Skotfoss		

Vegadresse: Skotfossvegen 103 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	3720 SKIEN	Kirkesogn	05100502 Gulset og Skotfoss
Grunnkrets	1201 Grøtsund	Tettsted	3005 Porsgrunn/Skien
Valgkrets	8 Skotfoss		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	24036162		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	11.10.2017
2	164506789		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	
3	164506789	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	18.12.1986
4	8504091		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygging avlyst (BA)	

1: Bygning 24036162: Enebolig (111), Tatt i bruk 11.10.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	36
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	38
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	03.02.2006	01.03.2006	
Igangsettingstillatelse	03.02.2006	11.10.2017	
Tatt i bruk	11.10.2017	11.10.2017	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skotfossvegen 101	H0101	283/157	36	1	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	36	0	36	0	0	0

2: Bygning 164506789: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	193
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	193
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.02.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skotfossvegen 103	H0201	283/157	72	0	0	0	
Bolig	Skotfossvegen 103	H0101	283/157	100	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	72	0	72	0	0	0
H01	1	100	0	100	0	0	0
K01	0	21	0	21	0	0	0

3: Bygningsendring 164506789-1: Tilbygg, Tatt i bruk 18.12.1986

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	70
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	70
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	04.07.1985	04.07.1985	
Igangsettingstillatelse	09.06.1986	09.06.1986	
Tatt i bruk	18.12.1986	18.12.1986	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert	Skotfossvegen 103	-	283/157	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	26	0	26	0	0	0
H01	0	23	0	23	0	0	0
K01	0	21	0	21	0	0	0

4: Bygning 8504091: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygging avlyst

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	74
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	74
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	16.07.1997	17.07.1997	
Bygging avlyst		11.04.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	283/157	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	74	74	0	0	0

Postboks 77, 3701 Skien.
Sentralbord 21 507

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i plan- og bygningsloven. Jfr. § 99.

AA/ls.

Byggeplass (adresse)	Sone	G.nr.	B.nr.	GAB b.nr.
Skotfossvn. 103, 3720 SKOTFOSS.	Solum.	283	157, 553.	8460078.

Arbeidets art	Byggets art	Byggemelding innk.	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg.	Bolig.	02.05.85.	04.07.85, sak nr. 2428/85.

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Åsmund Liljeberg	Skotfossvn. 103, 3720 SKOTFOSS.	35 488

Anmelders navn	Adresse	Telefon
Sverre Vegheim	Fr. Stangsgt. 9, 3700 SKIEN.	27 920

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon

Avgiftspliktig areal (red. br. areal)

49 m². Gjelder [X] vann [X] kloakk

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

[X] for nevnte bygg

[ ] for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført:

1. Montering av solide håndlister på begge sider i trapp 1. og 2. etasje.
2. Div. snekkerarbeid i trappeoppgang mot loftet.
3. Tilkobling av taknedløp.

Dette arbeid må være fullført innen 01.03.87, punkt 2 omgående.

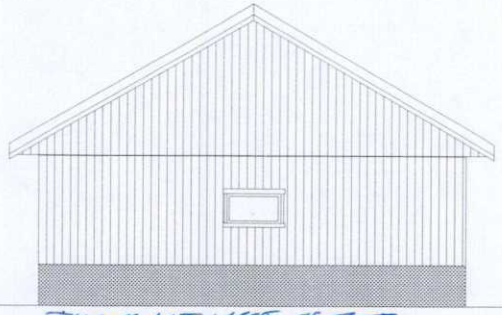
Sendes:
- [X] byggherren
- [X] anmelderen
- [X] ansvarshavende
- [X] brannsjefen
- [X] byingeniøren
- [X] bykassa

Skien bygningsvesen, den 18. desember 1986

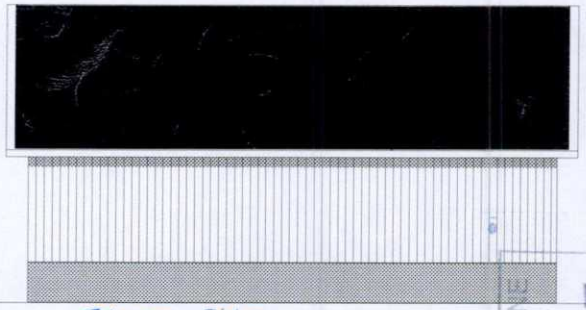
Einar Wøien
overarkitekt

Asbjørn Abrahamsen

FASADETEGNINGER



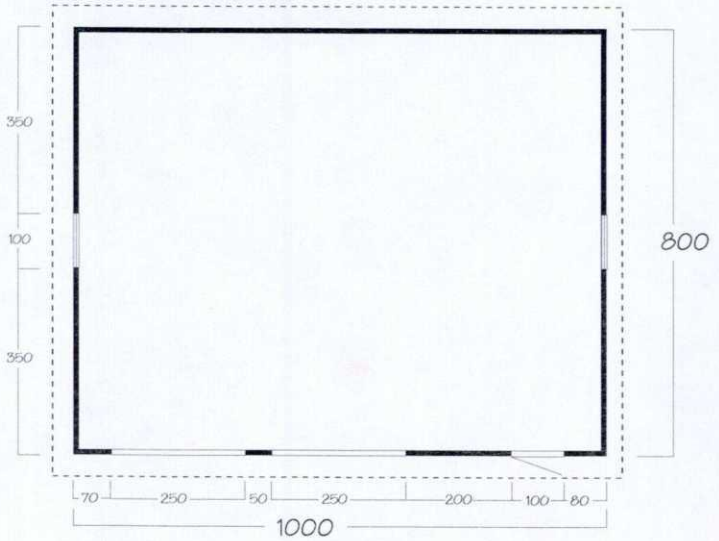
FASADE MOT VEST ~~OG ØST~~



FASADE SYD

SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
MOTTATT:
23 01 97
SAKSNR.:

PLANTEGNING



M 1:100

Pors-Garasje str. 800 x 1000 cm	
Byggherre: Terje Lillebjerg	
Byggested: Skotfossvn. 103	
Kommune: Skien	
Dato: 20.08.96	

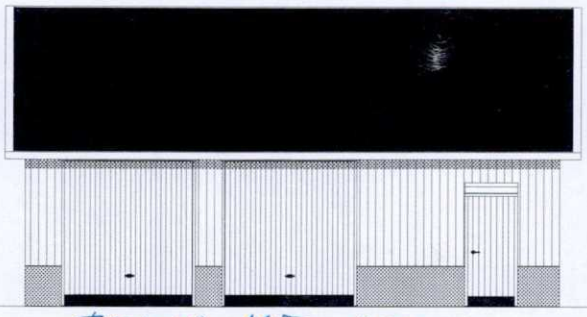
PORS-GARASJEN

Et produkt fra **NORSK TRE AS**

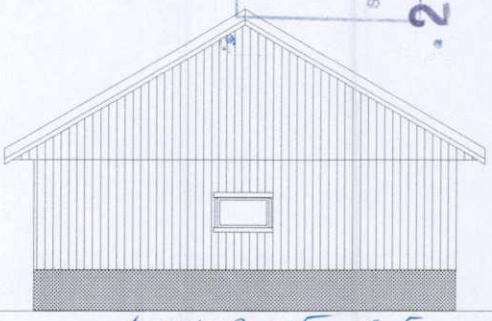
Elvegata 22 - Lahelle - Porsgrunn
Tlf. 35 55 69 20

FASADETEGNINGER

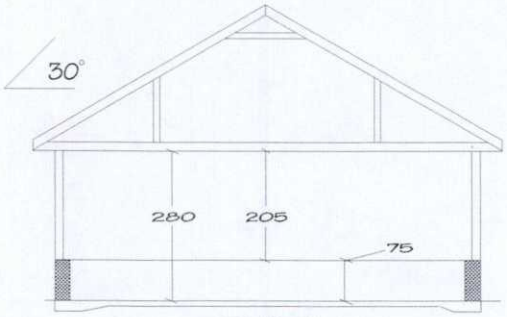
SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
MOTTATT
02 08 96
SAKSNR.
23719 97



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

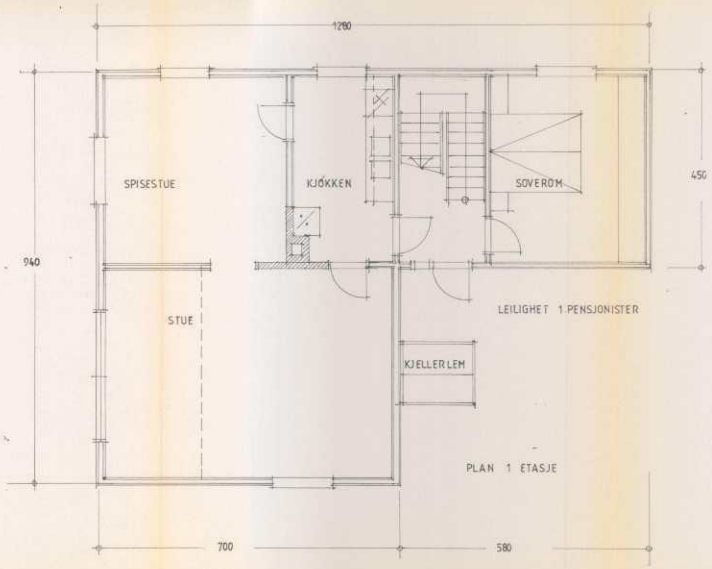


SNITT

M 1:100

Pors-Garasje str. 800 x 1000 cm	
Byggherre: Terje Lillebjerg	
Byggested: Skotfossvn. 103	
Kommune: Skien	
Dato: 20.08.96	

PORS-GARASJEN
Et produkt fra **NORSK TRE AS**
Elvegata 22 - Lahelle - Porsgrunn
Tlf. 35 55 69 20



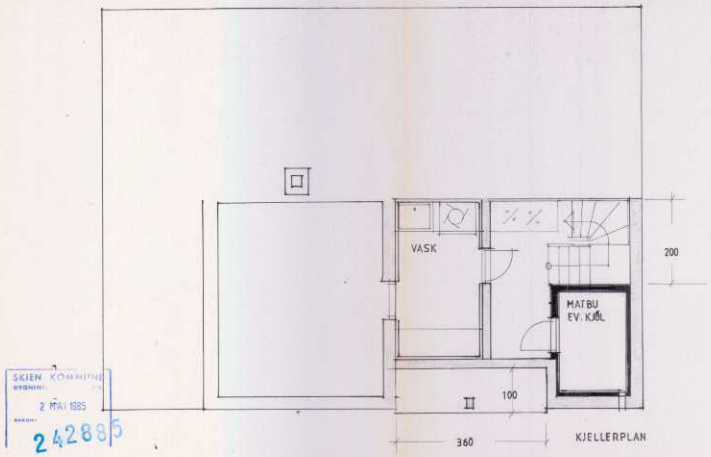
SKIEN KOMMUNE
2 MAI 1985
242885

Oppmålingstegning m - 1:50

TEGN. NR 101

SKOTFOSSVEIEN 103 SKIEN

ARKITEKT TORGERD NATVIG
N. JUELLSGT. 23, 3700 SKIEN



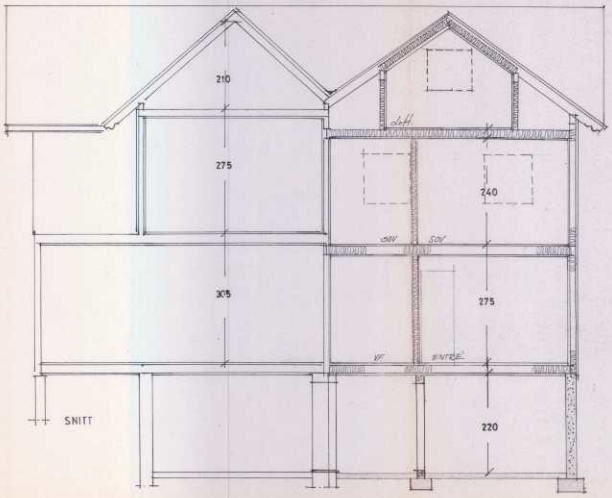
SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
2 MAI 1985
242885

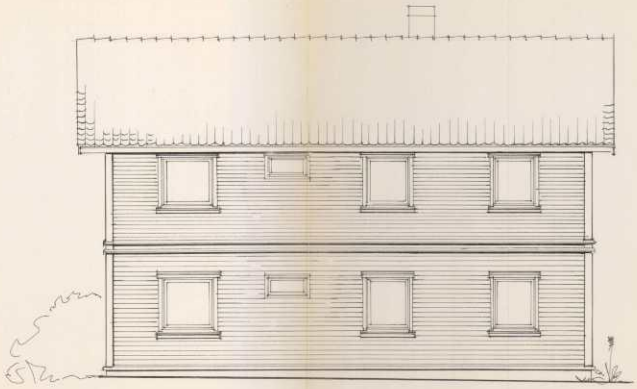
Tilbygg generasjonsbolig m. 1:50

SKOTFOSSVN 103 3700 SKIEN

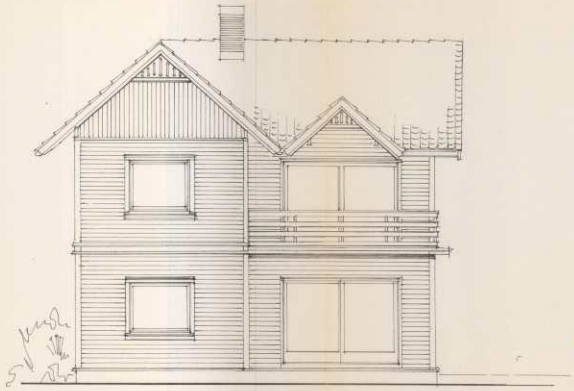
TEGN.NR. 10

20.3.85





MOT SYD 2 NYE VINDUER



MOT ØST INGEN FORANDRING

SKIEN KOMMUNE
2. MAI 1985
2428/5

TEGN.NR: 13

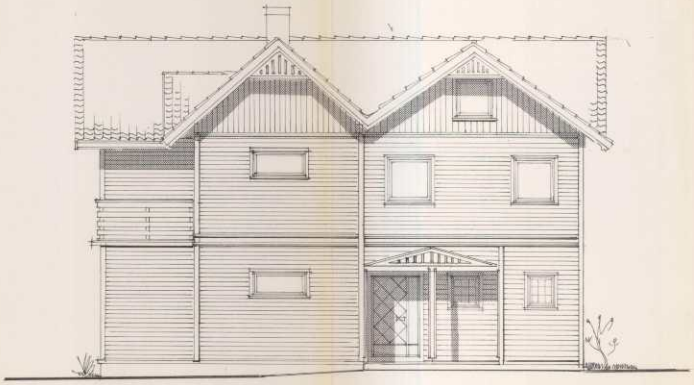
Tilbygg generasjonsbolig

SKOTFOSSVEIEN 103 SKIEN

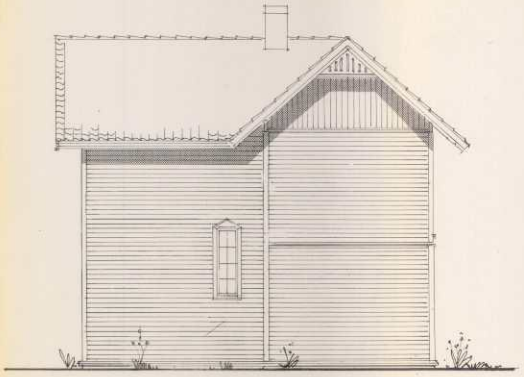
m = 1:50 FASADER

20-3-85

ARKITEKT TORGERD NATVIG
N. HOELLEGT 25, 3500 HØNEFOSS
TLF: KONTOR (067) 21 240 – 21 380 – PRIVAT (067) 24 858



MOT NORD



MOT SYD

Tilbygg generasjonsbolig

SKOTFOSSVN 1C 3 3700 SKIEN

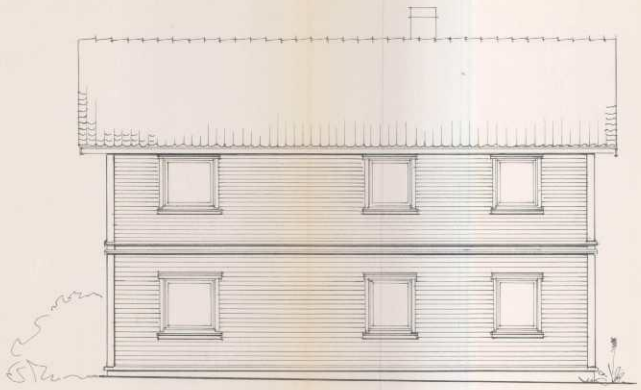
m = 1:50 FASADER

SKIEN KOMMUNE
2 MAI 1985
242885

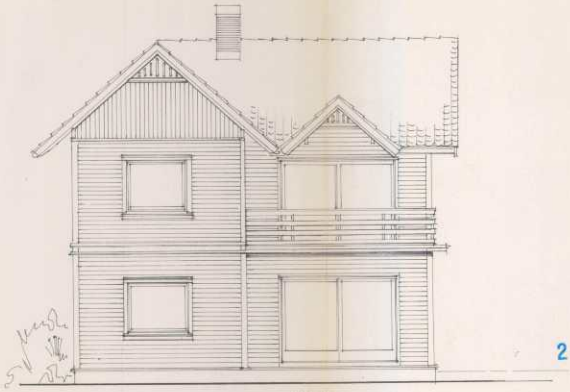
TEGN. NR. 12

ARKITEKT TORGERD NATVIG
N. ØSTLIGT. 15. 3760 SKIEN
TLF. KONTOR (035) 51 140 - 51 580 - PRIVAT (035) 51 084

20-3-85



MOT SYD



MOT ØST

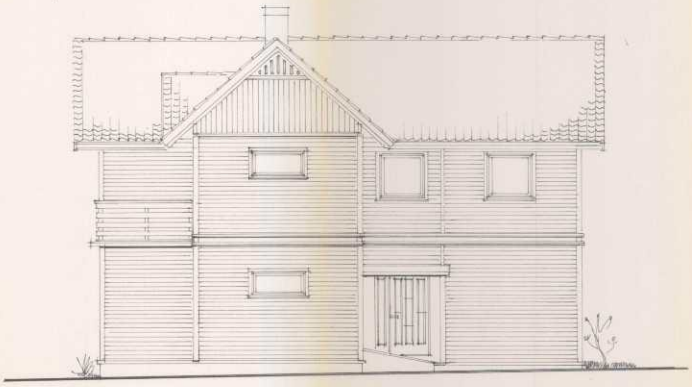
SKIEN KOMMUNE
2 MAI 1985
242885

TEGN NR. 03

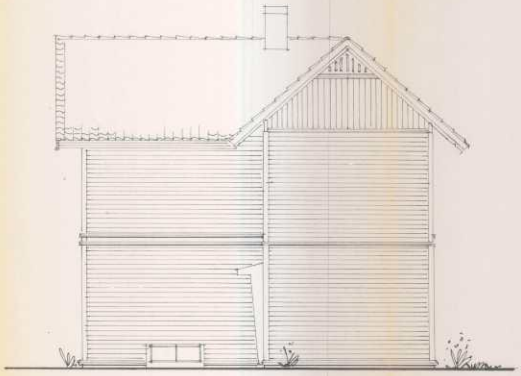
Oppmålingstegning m = 1:50 FASADER

SKOTFOSSVEIEN 103 SKIEN

15-2-1985



MOT NORD



MOT SYD

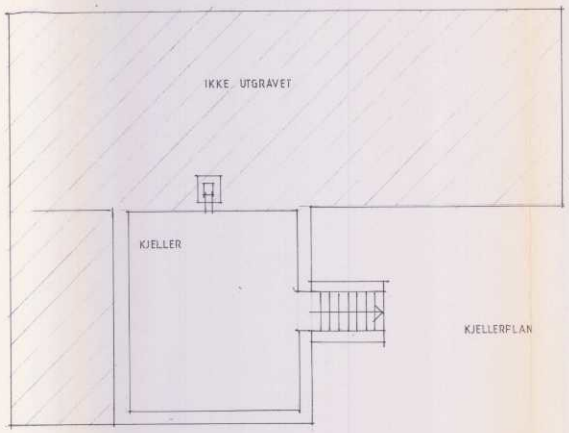
SKIEN KOMMUNE
2 MAI 1985
242885

TEGN. NR. D4

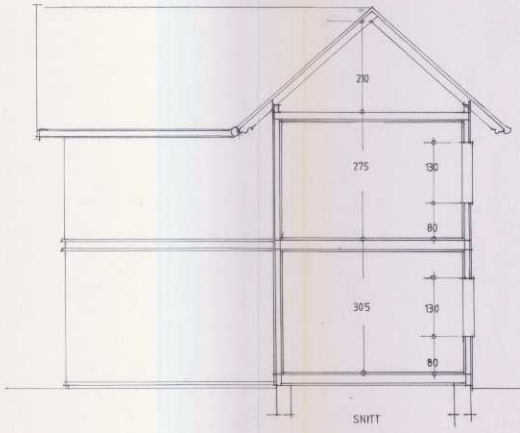
Oppmålingstegning m = 1:50 FASADER

SKOTFOSSVEIEN 103 SKIEN

15. 2. 1985



KJELLERPLAN



SNITT

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTORET
2 MAI 1985
242885

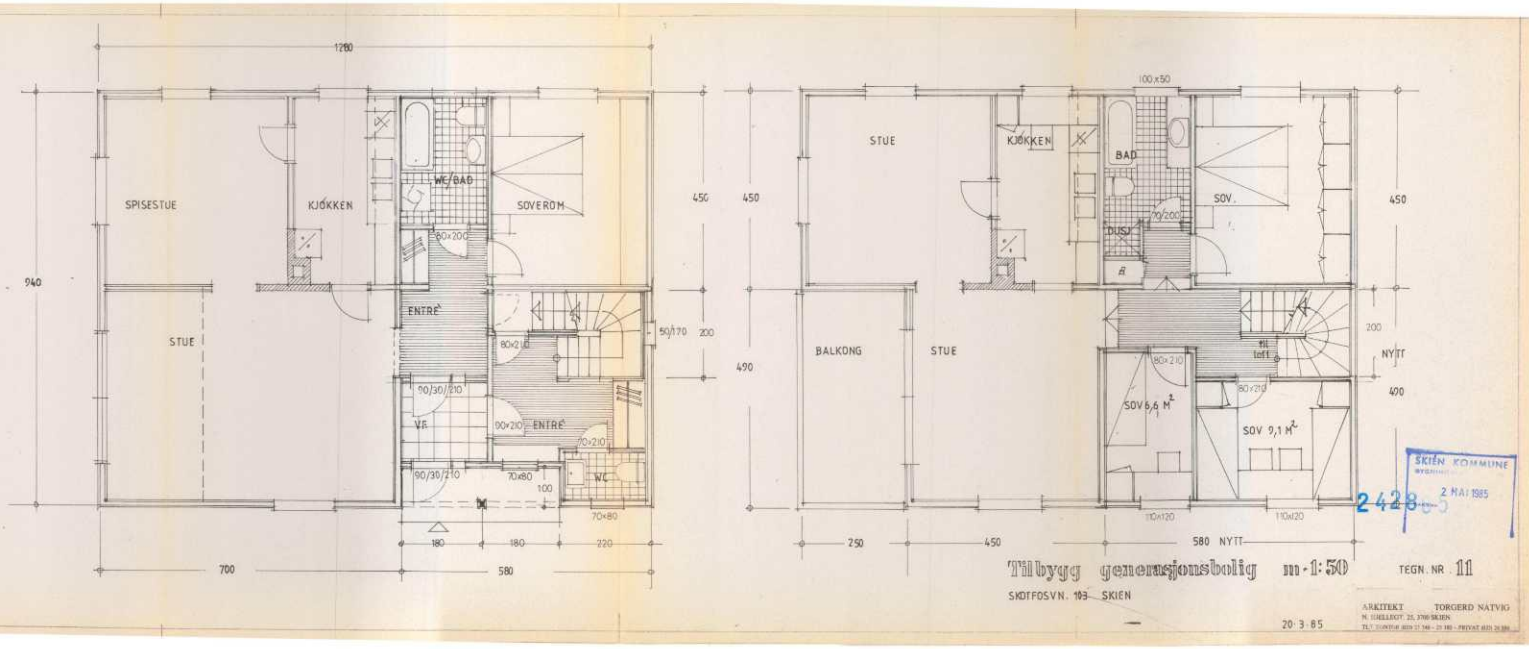
Oppmålingstegning m = 1:50

TEGN. NR. 02

SKOTFOSSVEIEN 103 SKIEN

ARKITEKT TORGERD NATVIG
N. HJELLEGT. 23, 3700 SKIEN
TLF: KONTOR 0035 23 500 - 23 280 - PRIVAT 0035 26 884

15 . 2 . 1985



Tilbygg generasjonsbolig m - 1:50 TEGN. NR. 11

SKOTFOSVN. 103 SKIEN

20.3.85

ARKITEKT TORGERD NATVIG
N. HJELLEGT. 23, 3700 SKIEN

SKIEN KOMMUNE
2 MAI 1985
2428

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**

Takstmann Tore Jonassen
Pb.1136 Gimsøy

3730 SKIEN

Arkivkode	**Deres ref.**	**Vår ref.**	**Dato**
GNR 283/157		05/1972/HUMO	03.02.2006

RAMMETILLATELSE
(etter plan- og bygningslovens § 95 a nr.1, jfr. SAK §§ 12 - 14).

Søknad om rammetillatelse er mottatt her.

Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:	*283/157*
Byggested:	*Skotfossvn. 103*
Tiltakets art:	*Nybygg*
Byggets art:	*Anneks knyttet til bolig*
Bygningsnr.:	*24036162*
Bruksareal:	*36m2*

VEDTAK:

Saken er behandlet den 03.02.2006 i sak 60/06.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93, jfr. § 95 a nr. 1 godkjennes søknaden i henhold til innsendte planer med ansvarsoppgaver over prosjekteringsansvar, fagområder og tiltaksklasser stemplet mottatt her 24.01.06

Vilkår må være godkjent før igangsettingstillatelse gis:
- **Det må foreligge en utslippstillatelse på annekset.**

Saken er avgjort i medhold av delegasjon, tillatelse gitt av byutviklingssjefen.
Jfr. bystyrevedtak av 20.01.2000.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens §15 og forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtak er fattet.

Med hilsen
Avdeling Byutvikling
byggesaksenheten

Hanne Birte Hulløen
enhetsleder

Morten Hustvedt
ingeniør

Sendes til: Takstmann Tore Jonassen

Kopi til:
Terje Liljeberg Skotfossvegen 103, 3720 SKIEN

Vedlegg:
Situasjonskart

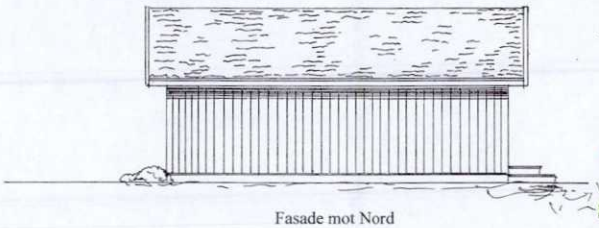
Følgende foretak er godkjent i henhold til plan- og bygningslovens §§ 93 b og 98:			
Funksjon/ Ansvarlig foretak:	**Tiltaksklasse/ sentral eller lokal godkjenning: ***		**Arbeidsområde:**
SØKER:			
Takstmann Tore Jonassen	**1**	**S**	**Bygninger og installasjoner.**
PROSJEKTERING:			
Takstmann Tore Jonassen	**1**	**S**	**Bygninger og installasjoner.**
KONTROLL AV PROSJEKTERING			
Takstmann Tore Jonassen	**1**	**S**	**Bygninger og installasjoner.**

Saksutredning:

- Eiendommen er regulert til bolig og tiltaket er i samsvar med reg.planens formål.
- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i h.h.t. plan- og bygningslovens § 94.3.
- Kontrollplan for prosjektering godkjennes slik de foreligger.
- Tiltaket er satt opp uten byggetillatelse. Bygget ble meldt inn som en ulovlighet den 11.04.05. Tiltakshaver ønsker å ha huset som et anneks/ hybel til huset, det må da utbedres i forhold til TEK.
  Det blir gebyr for ulovlighets oppfølging i tillegg til behandlingsgebyr på byggesaken.



Fasade mot Øst



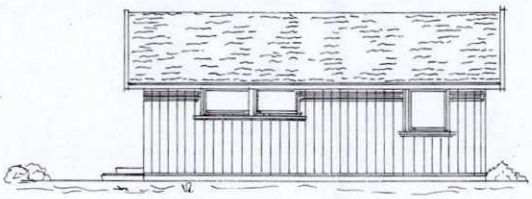
Fasade mot Nord



Situasjonsplan M.1:500



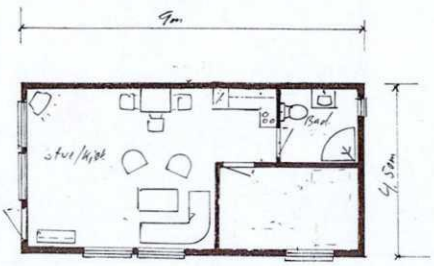
Fasade mot Vest



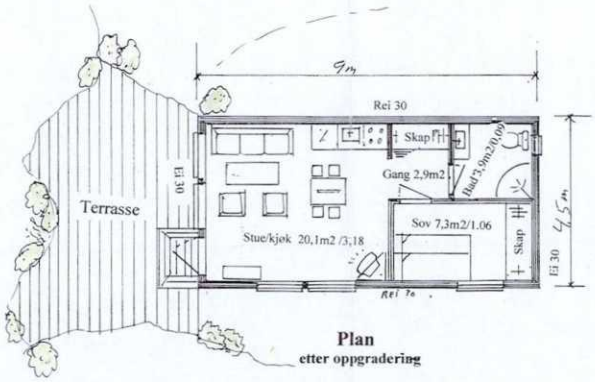
Fasade mot Sør

Taker utføres etter NBI 520.308

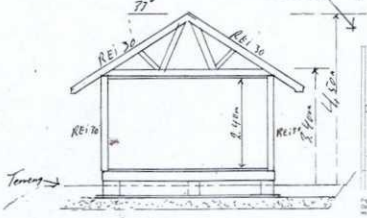
Vegger utføres etter NBI 520.308



Plan
eksisterende



Plan
etter oppgradering



Snitt

Skotfossveien 103- Skien

Anneks/hybel

PLAN- FASADER- SNITT

Bya: 40,5m2
Bra: 36,5m2
Rev. 18.01.2006

M:1:100

Takstmann
TORE JONASSEN
Mnif

Adr.:PB 1136 Gimsøy
3704 Skien
Tlf. 47 27 17 80 / 93 84 02 42
Epost: kjonas @ no

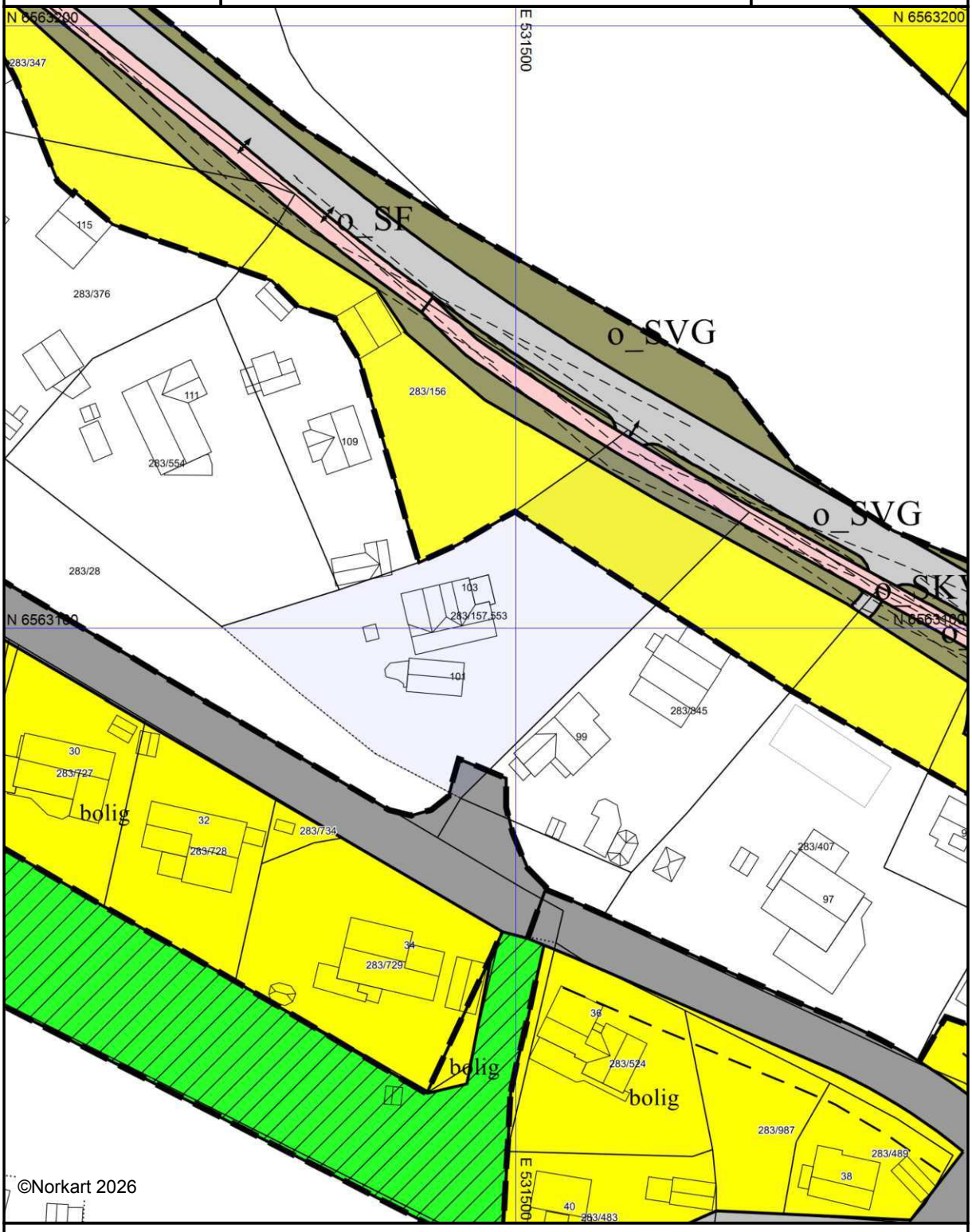
Skien kommune

Reguleringskart

Eiendom: 283/157
Adresse: Skotfossvegen 101
Utskriftsdato: 26.10.2026
Målestokk: 1:1000

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntarea

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

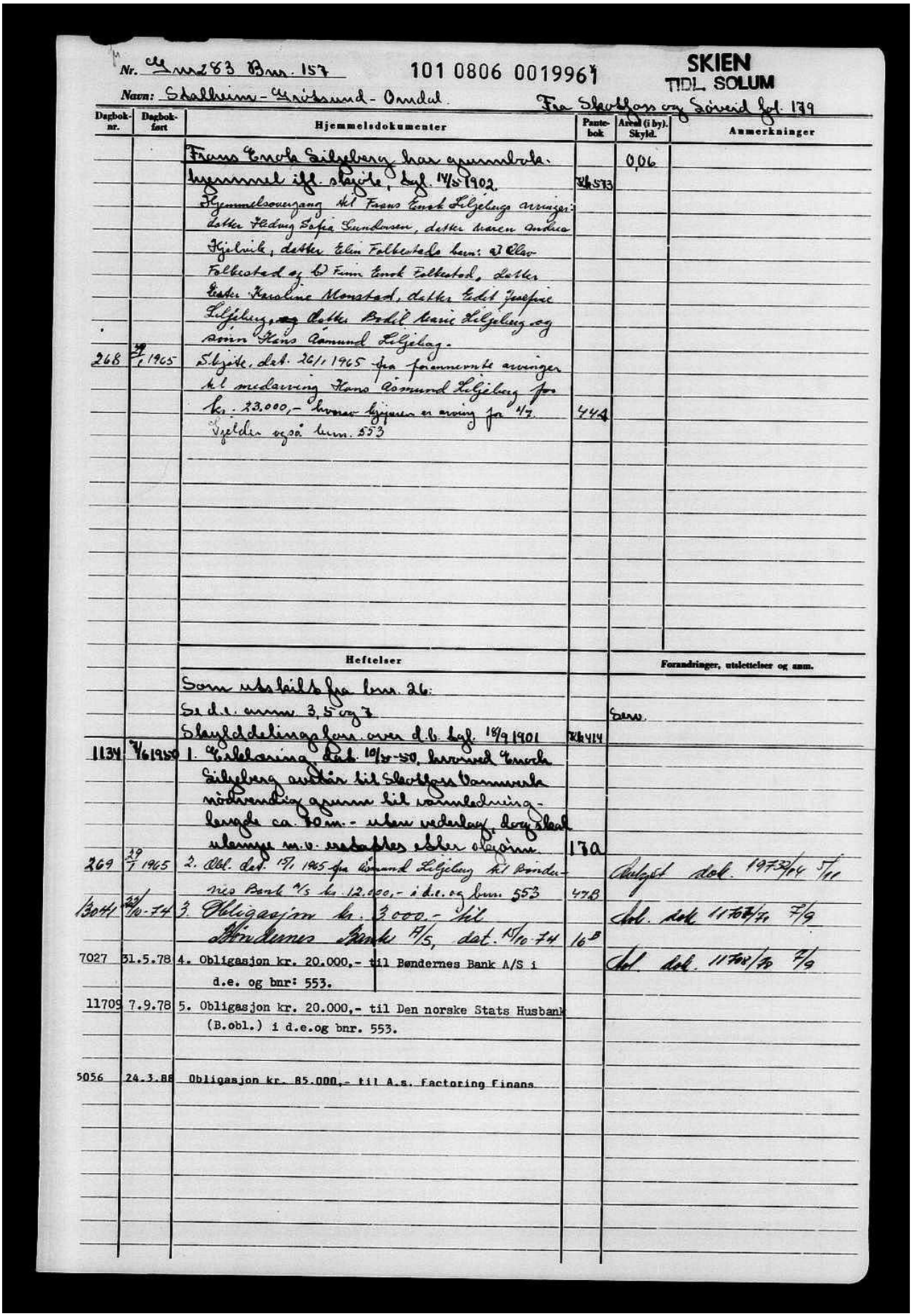
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Skien (4003), Gnr 283 / Bnr 157: Stalheim Skotfossvegen 101

www.digitalarkivet.no

Innholdsliste

Telemark fylke, Skien, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	3
Telemark fylke, Skien, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4

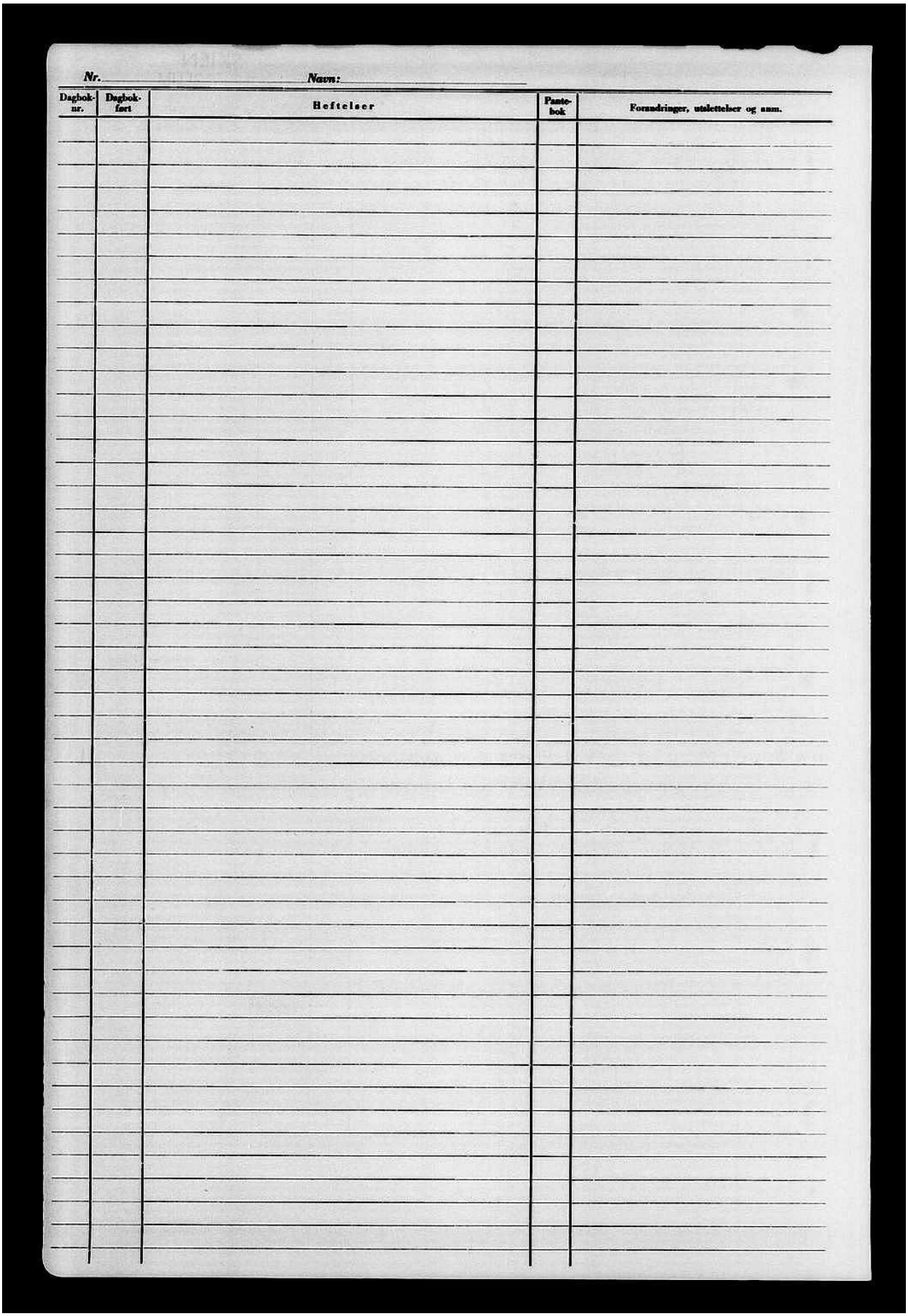


Nr. 283 Bnr. 157 101 0806 0019961 SKIEN TIDL. SOLUM

Navn: Skalheim - Grønsund - Omdal. Fra Skotfoss og Sørvid fol. 179

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i by). Skyld.	Anmerkninger
		Frans Ernst Silyeberg har opprinnelig.		0,06	
		Hjemmel iflg. skjøte, dat. 14/8 1902.	24573		
		Hjemmelsovergang til Frans Ernst Silgeberg arvinger:			
		datter Ludvig Sofie Gundersen, datter Maren Andrea			
		Hjelmtvik, datter Ellen Folkestad kun: a) Olav			
		Folkestad og b) Finn Ernst Folkestad, datter			
		Ester Karoline Monstad, datter Edit Josefine			
		Silgeberg og datter Bodil Marie Silgeberg og			
		sønn Hans Asmund Silgeberg.			
268	29/1 1965	Skjøte, dat. 26/1 1965 fra forannevnte arvinger			
		til medarving Hans Asmund Silgeberg for			
		kr. 23.000,- hvorav hjemlen er arving for 1/7.	444		
		Gjelder også bnr. 553			

Heftelser		Forandringer, utsletteiser og anm.
Som utskiftet fra bnr. 26:		
Se d.e. annm 3, 5 og 7		Sann.
Skyldfordeling for bnr. over d.b. fol. 16/9 1901	24414	
1134 7/6 1950 1. Veirettighet dat. 10/10-50, hvorved Ernst Silyeberg avstår til Skotfoss Bygningslag nødvendig grunn til veiutvidelse - lengde ca. 50 m. - uten vederlag. Bygningslaget utbygger m.v. anbringes etter nærmere	170	
269 29/1 1965	2. Obl. dat. 15/1 1965 fra Asmund Silgeberg til Bonde-	Obligat dat. 1973/04 F/11
	nes Bank A/S kr. 12.000,- i d.e. og bnr. 553	47B
13041 22/10-74	3. Obligasjon kr. 3.000.- til Bøndernes Bank A/S, dat. 15/10 74	16B Obl. dat. 11768/74 F/9
7027 31.5.78	4. Obligasjon kr. 20.000,- til Bøndernes Bank A/S i d.e. og bnr: 553.	Obl. dat. 11768/74 F/9
11709 7.9.78	5. Obligasjon kr. 20.000,- til Den norske Stats Husbank (B.obl.) i d.e.og bnr. 553.	
5056 24.3.88	Obligasjon kr. 85.000,- til A.s. Factoring Finans	



Nr. _____ *Navn:* _____

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hefteleer	Pante-bok	Forandringer, utsletteleer og anm.

Skotfossvegen 103

Nabolaget Grøtsund/Skotfoss bruk - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kollmyr skole (1-7 kl.) 295 elever, 14 klasser	20 min 1.3 km
Oasen skole Grenland (1-10 kl.) 96 elever, 8 klasser	23 min 1.9 km
Skotfoss oppvekstsenter (1-7 kl.) 119 elever, 7 klasser	22 min 2 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	28 min 1.7 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	8 min 5.1 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	8 min 5.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kampekastet Linje P4	3 min 0.2 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	12 min 6.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	56 min

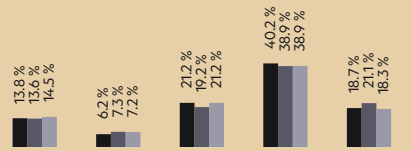
BARNEHAGER

Einaren barnehage (1-5 år) 50 barn	14 min 0.9 km
Kollmyr barnehage (1-5 år) 53 barn	18 min 1.1 km
Tiedemannsjordet barnehage (0-5 år) 44 barn	27 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Gulset	29 min
Coop Prix Skotfoss	22 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grøtsund/Skotfoss bruk	794	435
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Einaren barnehage - ballbane	14 min
Gulset idrettspark	14 min
SKY Fitness Gulsethallen	19 min
SKY Fitness Skien	8 min

«Kort vei til butikk, lite stykke til byen og organisert miljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

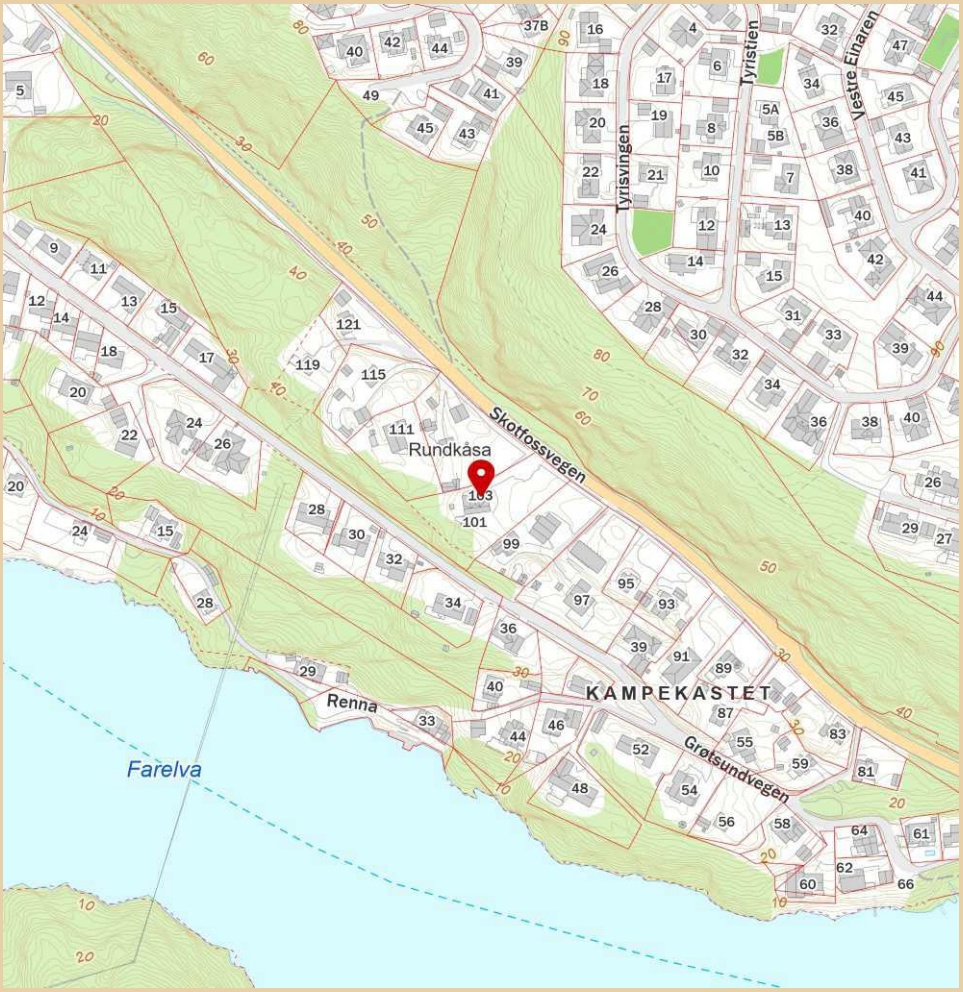
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Gateparkering
Lett 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Skotfossvegen 103

Nabolaget Grøtsund/Skotfoss bruk - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kollmyr skole (1-7 kl.) 295 elever, 14 klasser	20 min 1.3 km	
Oasen skole Grenland (1-10 kl.) 96 elever, 8 klasser	23 min 1.9 km	
Skotfoss oppvekstsenter (1-7 kl.) 119 elever, 7 klasser	22 min 2 km	
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	28 min 1.7 km	
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	8 min 5.1 km	
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	8 min 5.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Kampekastet Linje P4	3 min 0.2 km	
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	12 min 6.3 km	
Sandefjord lufthavn Torp	56 min	

BARNEHAGER

Einaren barnehage (1-5 år) 50 barn	14 min 0.9 km	
Kollmyr barnehage (1-5 år) 53 barn	18 min 1.1 km	
Tiedemannsjordet barnehage (0-5 år... 44 barn	27 min 1.7 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Gulset	29 min
Coop Prix Skotfoss	22 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Gulsetsenteret	29 min
Apotek 1 Gulset	29 min
Skien Vinmonopol	8 min

SPORT

Einaren barnehage - ballbane	14 min
Gulset idrettspark	14 min
SKY Fitness Gulsethallen	19 min
SKY Fitness Skien	8 min

«Kort vei til butikk, lite stykke til byen og organisert miljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Gateparkering
Lett 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Skotfossvegen 103

Nabolaget Grøtsund/Skotfoss bruk - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kollmyr skole (1-7 kl.) 295 elever, 14 klasser	20 min 1.3 km
Oasen skole Grenland (1-10 kl.) 96 elever, 8 klasser	23 min 1.9 km
Skotfoss oppvekstsenter (1-7 kl.) 119 elever, 7 klasser	22 min 2 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	28 min 1.7 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	8 min 5.1 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	8 min 5.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kampekastet Linje P4	3 min 0.2 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	12 min 6.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	56 min

BARNEHAGER

Einaren barnehage (1-5 år) 50 barn	14 min 0.9 km
Kollmyr barnehage (1-5 år) 53 barn	18 min 1.1 km
Tiedemannsjordet barnehage (0-5 år... 44 barn	27 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Gulset	29 min
Coop Prix Skotfoss	22 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Gulsetsenteret	29 min
Apotek 1 Gulset	29 min
Skien Vinmonopol	8 min

SPORT

Einaren barnehage - ballbane	14 min
Gulset idrettspark	14 min
SKY Fitness Gulsethallen	19 min
SKY Fitness Skien	8 min

«Kort vei til butikk, lite stykke til byen og organisert miljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Gateparkering
Lett 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Kommunale avgifter:

Årsavgifter for den aktuelle eiendommen for år 2026

Gnr.: 283	Bnr.: 157	Fnr.:	U.fnr.:	Snr.:

Kopi av siste regning:

SKIEN KOMMUNE

Skien kommune
POSTBOKS 360

3701 SKIEN

FAKTURA

LILJEBERG MARGRIT SHLIMON
SKOTFOSSVEGEN 103
3720 SKIEN

Fakturanummer	101338869
Kundenummer	520660
Fakturadato	15.09.2026
Forfallsdato	**20.10.2026**
Bankkonto	**1503 39 42173**
KID	**00520660100000431**
Fakturabeløp NOK	**2475,85**

Utsteder 12 terminer kommunale eiendomsgebyrer
Organisasjonsnummer 938759839MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 35581000
Deres ref.

Termin 09 01.09.26-30.09.26

Eiendom 283/157/0/0/3560 - Skotfossvegen 101, 103
Eier LILJEBERG MARGRIT SHLIMON

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT	578800,00	0/00	3,90	1/1	010926-300926	188,08	
TILSYNSGEBYR	2,00	Stk	244,00	1/1	010926-300926	40,67	
FEIEGEBYR	1,00	Stk	244,00	1/1	010926-300926	20,33	
VANN STIPULERT	274,80	M3	21,58	1/1	010926-300926	494,18	15%
AVLØP STIPULERT	274,80	M3	29,51	1/1	010926-300926	675,78	15%
FAST VANN 60 M3	3,00	Stk	1294,80	1/1	010926-300926	323,70	15%
FAST AVLØP 60 M3	3,00	Stk	1770,60	1/1	010926-300926	442,65	15%

Grunnlag MVA middel sats: 1936,31, MVA: 290,46

Netto	**2185,39**
MVA	**290,46**
Øreavrunding	**0,00**
Å betale NOK	**2475,85**

Eventuelle opplysninger:
Skien kommune har fra 01.01.20 åpnet for månedlig betaling av kommunale avgifter.

Eiendomsskattetakst	Kr.	578.800,00	
Kommunale avgifter Pr år (2026)	kr.:	29.710,00	
Utestående beløp:	Kr.		

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:
Skotfossvegen 101 og 103, 3720 Skien
Gnr. 283, Bnr. 157 og Gnr. 283, Bnr. 553, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201260155

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Carine Paasche Sivertsen

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 941 71 604

E-post: carine.p.sivertsen@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.
