Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Ove Geddes veg 15 A, 3714 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 63, bnr. 801, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 10.08.2026 **Rapportdato:** 11.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3253 **Eiendomsverdi ref nr:** QJ1912

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

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 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er halvpart av en tomannsbolig fra 2004 og fremstår generelt som godt vedlikeholdt, med flere senere oppgraderinger og normalt vedlikeholdsbehov sett i forhold til alder.

Boligen inneholder i 1. etasje entré, gang, vaskerom, stue og kjøkken. 2. etasje inneholder gang, bad og 3 soverom. I tillegg er det én utvendig bod integrert i boligen samt én frittstående bod på eiendommen.

Utvendig fremstår taktekking, yttervegger, ytterdører, terrasse og øvrige synlige konstruksjoner i hovedsak med normal til god brukstilstand. Undertaket er opplyst skiftet i senere tid som følge av reklamasjonsforhold fra byggeperioden. Terrassegulv med underliggende konstruksjon ble fornyet i 2018. Det er registrert mindre lokal utpressing av forstøtningsmur, opplyst å skyldes tidligere trykk fra tuja.

Innvendig fremstår overflater og konstruksjoner generelt i normal brukstilstand. Det er målt ca. 8 mm høydeavvik i stue i 1. etasje og tilsvarende i 2. etasje. I entré er det registrert lokal bomlyd og noe ujevn overflate på skiferfliser. Innvendig trapp mangler håndløper.

Vaskerom og bad i 2. etasje er fra byggeåret 2004. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader, og utførte kontrollmålinger i tilliggende konstruksjoner viste lave fuktverdier. Det er likevel gitt TG2 på enkelte våtromspunkter som følge av alder, begrenset kontroll av skjulte tettesjikt og manglende dokumentasjon. Vaskerommet mangler egen mekanisk avtrekksløsning.

Vanninstallasjonene er utført med rør-i-rør/PEX med fordelerskap og hovedstoppekran i teknisk bod. Avløpsinstallasjonene er hovedsakelig utført i plast, og det er tilgjengelig stakepunkt. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Det elektriske anlegget fremstår oversiktlig, og det foreligger dokumentasjon på deler av anlegget. Termostater ble opplyst skiftet til smartstyring i 2023, og elbillader ble montert samme år.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling. Eiendommen ligger på leirholdige løsmasser, men det ble ikke registrert synlige tegn til setningsskader eller svikt i grunn og fundamentering ved befaringstidspunktet.

Samlet fremstår boligen med normal til god tilstand for alder, uten registrerte forhold som tilsier vesentlig konstruktiv svikt. Det må likevel påregnes normalt vedlikehold og gradvis fornyelse av enkelte bygningsdeler og våtromskomponenter som følge av alder.

Tomannsbolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Boligens utvendige bygningsdeler fremstår samlet sett med normal til god tilstand sett i forhold til alder, og det er ikke registrert forhold som indikerer vesentlig konstruktiv svikt.

Taktekking består av profilerte betongtakstein fra byggeåret 2004. Taksteinene fremstår i hovedsak hele og jevnt lagt, med normal alders- og værpåvirkning samt noe lokal begroing/misfarging. Undertaket er kontrollert på tilgjengelig område ved takfot og fremstår uten tydelige skader. Det er opplyst at undertaket ble skiftet i senere tid som følge av en reklamasjonsfeil fra byggeperioden. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte trekonstruksjoner/takstoler og fremstår stabil uten synlige tegn til deformasjoner, råte eller pågående fuktproblematikk. Loftet er kaldt og benyttes til lagring, og kontrollmuligheten er noe begrenset på grunn av lagrede gjenstander.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall/lakkerte stålprodukter og fremstår i god stand uten vesentlig korrosjon, deformasjoner eller lekkasjespor. Ett skorsteinsløp over tak tilhører denne boenheten og fremstår visuelt tilfredsstillende. Det andre skorsteinsløpet tilhører naboseksjonen og inngår ikke i vurderingen. Luftehatt/luftegjennomføring er opplyst skiftet i nyere tid.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk med utvendig trekledning. Kledningen fremstår godt vedlikeholdt uten registrerte råteskader eller andre vesentlige avvik. Vinduer og takvinduer er hovedsakelig fra byggeåret og fremstår funksjonelle og uten registrerte skader, men alder tilsier økende behov for vedlikehold og fremtidig utskifting av enkelte komponenter. Ytterdørene er plassert under overbygget tak og fremstår i god stand med begrenset værslitasje.

Terrasse-/plattingarealet er utført i trekonstruksjon. Terrassegulv med underliggende konstruksjon ble opplyst skiftet i 2018 og fremstår med normal til god brukstilstand. Utvendig tretrapp mellom terrasse og hage fremstår stabil og uten registrerte råteskader eller funksjonsavvik.

Det er etablert forstøtningsmur langs deler av utearealet. Det er registrert en mindre lokal utpressing som ifølge eier skyldes tidligere påvirkning fra en tuja. Forholdet vurderes å være lokalt og bør følges over tid.

På eiendommen er det også oppført en frittstående bod i enkel trekonstruksjon med utvendig trekledning og saltak tekket med takpapp/shingel. Boden fremstår med normal brukstilstand uten tydelige tegn til større konstruktive skader eller råte. Boden er vurdert som sekundærbygning og er ikke undersøkt med samme detaljeringsnivå som boligens hovedkonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater og konstruksjoner fremstår samlet sett med normal til god brukstilstand sett i forhold til alder.

Gulvoverflatene består hovedsakelig av vinylbelegg og skiferfliser i 1. etasje, samt laminat og heldekkende teppe i 2. etasje. Det er elektriske varmekabler i gulv i 1. etasje. I entré/gang er det registrert lokal bomlyd under enkelte skiferfliser samt noe ujevn overflate. Det ble ikke registrert vesentlige sprekker eller løse fliser.

Vegger og himlinger består hovedsakelig av malte plater, tapetserte flater og platekledde himlinger. I 2. etasje er det skråhimlinger som følger takkonstruksjonen. Overflatene fremstår generelt med normal

Beskrivelse av eiendommen

bruksslitasje uten synlige tegn til fuktproblematikk eller vesentlige skader.

Gulv mot grunn i 1. etasje er utført som betongkonstruksjon, mens etasjeskillet til 2. etasje er utført som trebjelkelag. Det er målt ca. 8 mm høydeavvik i stue i 1. etasje og ca. 8 mm i 2. etasje. Det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlig konstruktiv svikt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling eller eventuell radonsikring. Eiendommen ligger på leirholdige løsmasser, og faktisk radonnivå kan derfor ikke fastslås uten måling.

Boligen har elementpipe med vedovn i stue. Synlige deler av pipe, røykrør og ildsted fremstår i normal brukstilstand. Det er opplyst om feier-/tilsynskontroll i 2024/2025 uten anmerkninger.

Innvendig trapp mellom etasjene fremstår stabil og uten synlige konstruktive skader, men mangler separat håndløper langs trappeløpet. Innvendige dører fremstår i hovedsak med normal til god brukstilstand.

Det er historiske opplysninger om maur rundt 2013 og tidligere noe museaktivitet på loft. Det ble ikke registrert tegn til aktiv forekomst av maur, mus eller fuktkrevende insekter ved befaringstidspunktet.

Det er etablert en isolert teknisk bod med utvendig adkomst. Boden inneholder blant annet varmtvannsbereder, vannfordelerskap/vannskap, hovedstoppekran og sluk i gulv. Synlige installasjoner og overflater fremstår uten tegn til aktive lekkasjer eller fuktskader. Kontrollmuligheten var noe begrenset på grunn av lagrede gjenstander.

VÅTROM

Gå til side

Boligen har vaskerom i 1. etasje og bad i 2. etasje. Begge våtrommene er fra byggeåret 2004 og fremstår i hovedsak med normal brukstilstand sett i forhold til alder.

Vaskerommet har malte vegger og himling samt flislagt gulv med flissokkel. Gulvet har ca. 20 mm fall mot sluk. Det er registrert manglende fuge lokalt ved slukristen. Sluket er tilgriset, og membran/mansjett under klemringen er ikke synlig, slik at sluktilslutningen ikke kunne verifiseres fullt ut. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, vaskekum og gulvmontert toalett. Rommet mangler mekanisk avtrekk og har kun tilluft via spalte under dør. Det ble utført piggmåling i veggkonstruksjon under vask, med målt verdi på ca. 6,6 vekt-%, uten utslag som indikerer forhøyet fukt.

Badet i 2. etasje har flislagte vegger og gulv, malte himlingsflater og elektriske varmekabler. Badet har to sluk, hvor det ene er tilknyttet dusjkabinettet og det andre opprinnelig var tilknyttet badekar som senere er fjernet. Det er målt ca. 18 mm fall fra terskel til tilgjengelig gulvsluk, og ca. 30 mm total høydeforskjell fra overkant terskel til sluk. Ved sluket er det registrert synlig membran/mansjett under klemring med påstøp over membransjiktet. Badet er innredet med servantinnredning, gulvmontert toalett og dusjkabinett og har mekanisk avtrekksvifte.

Det er ikke fremlagt særskilt våtromsdokumentasjon for noen av rommene. Manglende dokumentasjon vurderes separat under punktet «Dokumentasjon for våtrom» og innebærer usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner, men er ikke i seg selv en konstatering av feil.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller omfattende fuktskader i våtrommene. Kontrollmåling fra trappegang i vegg tilliggende dusjsonen på badet, utført i høyde med bunnstokk, viste ca. 6,0 vekt-%, uten indikasjon på forhøyet fukt.

Samlet fremstår våtrommene funksjonelle, men alder, manglende dokumentasjon og begrenset kontroll av skjulte tettesjikt medfører at enkelte punkter er vurdert til TG2. På vaskerommet kommer i tillegg manglende mekanisk avtrekk, manglende fuge ved slukrist og begrenset kontroll av sluktilslutningen.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og fliser på vegg over benkeområdet. Innredningen består av over- og underskap, skuffer og høyskap.

Det er integrert/montert kjøl og frys, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og induksjonstopp. Kjøkkenet har oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri.

Innredningen fremstår i hovedsak hel og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige skader på fronter, benkeplate eller innredning som tilsier funksjonssvikt. Synlige områder rundt oppvaskkum og benkeplate fremstår uten tydelige tegn til fuktskader ved befaringstidspunktet.

Hvitevarer er kun visuelt vurdert og er ikke funksjonstestet som del av tilstandsanalysen. Skjulte konstruksjoner bak og under innredningen er ikke kontrollert.
Kjøkkenet har mekanisk kjøkkenventilator montert over koketopp. Avtrekket er opplyst ført ut av bygningen.

Ventilator og synlige deler av installasjonen fremstår hele og i normal brukstilstand. Det ble ikke registrert synlige skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Selve kanalens utførelse og skjulte føringer er ikke kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligens tekniske installasjoner fremstår samlet sett med normal til god brukstilstand, og det ble ikke registrert synlige forhold som tilsier vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Vannledningsanlegget er utført som rør-i-rør/PEX med fordelerskap i teknisk bod. Hovedstoppekran er plassert samme sted og fremstår tilgjengelig. Teknisk bod har sluk i gulv. Synlige rør, koblinger og ventiler fremstår uten tegn til aktive lekkasjer eller fuktskader.

Innvendige avløpsinstallasjoner er hovedsakelig utført med grå avløpsrør i plast. Det er tilgjengelig stakepunkt i teknisk bod. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller skader på tilgjengelige deler av avløpsanlegget.

Ventilasjonen består hovedsakelig av naturlig ventilasjon supplert med romventilatorer og vindusventiler. Det er opplyst om to romventilatorer i stue og to på soverom. Synlige

Beskrivelse av eiendommen

ventilasjonskomponenter fremstår uten tydelige skader, men luftmengder er ikke målt.

Varmtvannsbereder av fabrikat OSO er plassert i isolert teknisk bod med sluk i gulv. Synlige rørtilkoblinger og bereder fremstår uten lekkasjer, korrosjon eller andre tydelige skader.

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret 2004 og har sikringsskap med automatsikringer/jordfeilautomater, digital strømmåler og kursfortegnelse. Det foreligger samsvarserklæring/sluttkontroll for det opprinnelige anlegget fra 2003. Termostater for gulvvarme/varmestyring ble opplyst skiftet til smartstyrte termostater i 2023. Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert og ikke kontrollert med måleinstrumenter.

Boligen har røykvarslere og slokkeutstyr. Det ble ikke registrert åpenbare mangler ved tilgjengelig brannsikkerhetsutstyr. Vedovn er tilknyttet elementpipe, og det er opplyst om feier-/tilsynskontroll i 2024/2025 uten anmerkninger.

Det er montert elbillader i 2023 på yttervegg ved parkerings -/adkomstområdet. Synlige deler av ladestasjonen fremstår uten tydelige skader eller andre synlige avvik.

Samlet vurderes de tekniske installasjonene å være i tilfredsstillende stand ut fra alder og synlige forhold. Skjulte rørføringer, elektriske komponenter, ventilasjonskapasitet og øvrige skjulte installasjoner er ikke kontrollert utover det som var synlig og tilgjengelig ved befaringen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Boligen er fundamentert med betongplate på mark og ringmur/grunnmur i betong/betongelementer. Boligen har ikke kjeller eller øvrige rom under terreng. Synlige deler av fundamentering og grunnmur fremstår uten tydelige sprekker, større forskyvninger eller tegn til pågående bevegelser.

Drenering og overvannshåndtering har i hovedsak som funksjon å lede overflate- og grunnvann bort fra boligen. Takvann fra nedløp er ført til nedgravd drens-/overvannssystem. Det ble ikke registrert vannansamlinger, fuktutslag eller andre synlige forhold som indikerer mangelfull drenering eller unormal fuktbelastning mot fundamenteringen.

Tomten er opparbeidet med plen, terrasse, belegningsstein, grusarealer og støttemurer. Terrenget er skrånende med høyereliggende terreng mot baksiden av eiendommen. Det er etablert forstøtningsmurer i Leca/lettklinker med steinpanel mot deler av terrenget.

Det er opplyst av eier at en tuja tidligere har stått tett inntil en av forstøtningsmurene og har presset muren noe utover. Det er registrert en mindre lokal forskyvning/deformasjon i dette området, men det ble ikke registrert tegn til pågående større bevegelse ved befaringstidspunktet.

Terrenget fremstår ellers jevnt opparbeidet uten synlige større erosjonsskader, utglidninger eller unormale vannansamlinger. På grunn av høyereliggende terreng mot baksiden er det viktig at overflatevann fortsatt ledes kontrollert bort fra boligen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utvendige vann-, avløps- og overvannsledninger ligger hovedsakelig skjult i grunnen og er derfor ikke tilgjengelige for direkte kontroll. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje, tilbakeslag eller andre forhold som indikerer svikt i de utvendige ledningene.

Skjulte ledninger, skjøter, fallforhold og tilkoblingspunkter mot offentlig nett kan ikke vurderes uten særskilt kontroll, som kamerainspeksjon eller graving.

Samlet fremstår tomteforhold, grunnmur, fundamentering, drenering og utvendige ledningsanlegg uten registrerte vesentlige avvik, med unntak av den lokale forskyvningen i forstøtningsmuren som bør følges over tid.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

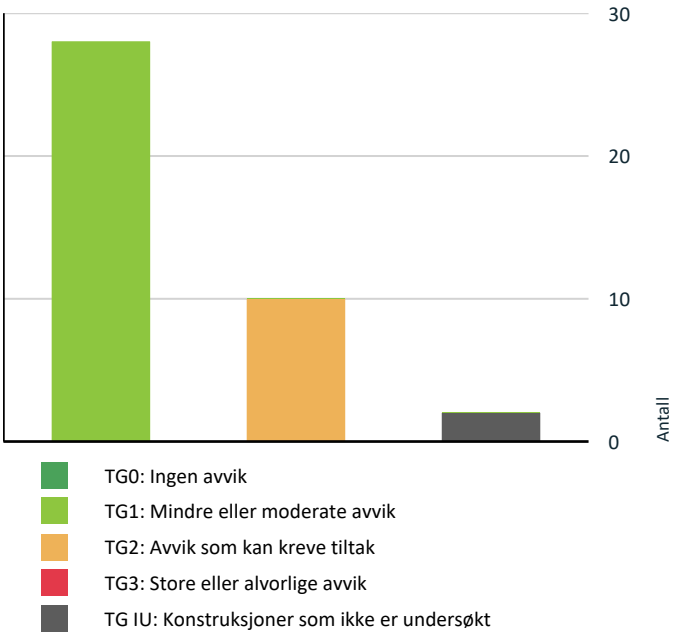
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2004

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking består av profilerte betongtakstein fra byggeåret 2004. Takflatene er besiktiget fra bakkenivå og fra tilgjengelig område ved takfot/takstein.

Taksteinene fremstår i hovedsak hele og jevnt lagt, med normal alders- og værpåvirkning. Det er registrert noe begroing/misfarging på deler av takflaten. Ved kontroll under takstein ved takfot er det registrert undertak av takpapp/duk på fast underlag. Synlig del av undertaket fremstår uten tydelige skader på kontrollert område.

Det er ikke registrert synlige knekte eller vesentlig forskjøvede takstein på tilgjengelige områder. Taktekkingens alder tilsier likevel at jevnlig kontroll og vedlikehold må påregnes, særlig rundt gjennomføringer, takvinduer, beslag og overganger.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Taktekking og undertak har passert omtrent halvparten av forventet brukstid. Det er registrert lokal begroing/misfarging på takstein.

• Det anbefales jevnlig kontroll av takstein, undertak, beslag og gjennomføringer. Begroing kan rengjøres på skånsom måte ved behov. Skadde eller forskjøvede takstein bør skiftes fortløpende. Det bør påregnes økende vedlikeholdsbehov som følge av alder.

TG2 settes på grunn av alder, slitasje og forventet gjenværende brukstid. Taktekking med betongtakstein, lekter og undertak er fra byggeåret 2004 og har dermed vært utsatt for vær- og klimatiske belastninger over en lengre periode. Det er registrert normal alders- og værslitasje samt noe begroing/misfarging på taksteinene.

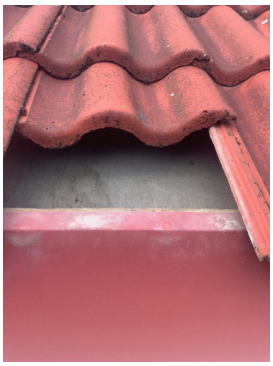
Taksteinene fremstår i hovedsak hele og jevnt lagt, og det ble ikke registrert omfattende brudd, forskyvninger eller andre synlige skader som tilsier at taktekkingen har mistet sin funksjon. Synlig del av undertaket ved kontroll under takstein fremstår uten tydelige skader eller tegn til fuktpåvirkning.

Undertak, lekter og øvrige skjulte deler av takkonstruksjonen kan ikke kontrolleres i sin helhet uten demontering av takstein. På grunn av takets alder må det forventes at gjenværende brukstid er redusert, og at behovet for vedlikehold og lokale reparasjoner vil øke.









TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp er utført i metall/lakkerte stålprodukter. Synlige deler fremstår i god stand, uten tydelige deformasjoner, skader, lekkasjespor eller vesentlig korrosjon ved befaringstidspunktet.

Beslag ved takfot, gavl og øvrige overganger fremstår i hovedsak hele og uten synlige skader.

Det er registrert ett skorsteinsløp over tak som tilhører denne boenheten. Skorsteinen er beslått/innkledd med metall og har overdekning på toppen. Synlige deler fremstår uten tydelige skader, deformasjoner eller vesentlig korrosjon. Det andre skorsteinsløpet som er synlig på taket tilhører naboseksjonen/den andre boenheten og inngår ikke i vurderingen.

Luftehatt/luftegjennomføring over tak er opplyst skiftet i nyere år. Synlig utførelse fremstår uten åpenbare skader.









TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført som trekonstruksjon med prefabrikkerte takstoler/sperrekonstruksjoner, sammenføyd med spikerplater. Konstruksjonen er opprinnelig fra byggeåret 2004. Loftet er kaldt og benyttes i hovedsak som lagringsareal.

Det er opplyst at undertaket ble skiftet i senere tid som følge av en reklamasjonsfeil fra byggeperioden. Eksakt årstall for utskiftingen og full dokumentasjon på arbeidene er ikke fremlagt ved befaringen. Synlige deler av undertaket fremstår uten tydelige tegn til lekkasje, fuktskader eller annen svikt på tilgjengelige områder.

Synlige deler av takkonstruksjonen fremstår rette og stabile, uten tydelige tegn til deformasjoner, større nedbøyninger, råte eller konstruktive skader. Det ble heller ikke registrert unormal misfarging eller andre forhold som indikerer pågående fuktproblematikk ved befaringstidspunktet.

Loftet er stedvis tett lagret, noe som begrenser kontrollmuligheten mot takfot og enkelte områder mellom takstolene. Skjulte forhold i isolasjon, dampsperre, undertak og øvrige lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.



Tilstandsrapport











TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret 2004, med utvendig liggende trekledning. Fasaden er utført med malt/beiset trepanel, med stående kledning på enkelte mindre felt/gavlpartier.

Ved visuell kontroll fremstår kledningen i hovedsak jevn og godt vedlikeholdt. Det ble ikke registrert synlige råteskader, vesentlige sprekkdannelser, deformasjoner eller andre forhold som indikerer svikt i veggkonstruksjonen på tilgjengelige områder. Overflatebehandlingen fremstår gjennomgående tilfredsstillende, med normal vær- og alderspåvirkning.

Avslutninger rundt vinduer, dører, hjørner, takutstikk og øvrige overganger fremstår i hovedsak uten synlige skader. Det er ikke registrert forhold som tyder på unormal fuktbelastning i fasaden ved befaringstidspunktet.

Selve bindingsverket, isolasjon, vindsperre og øvrige skjulte deler av veggkonstruksjonen er ikke kontrollert. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige overflater.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i boligen er i hovedsak trevinduer med isolerglass, fra byggeåret 2004. Det er også montert takvinduer i skrå takflate. Vinduer og takvinduer er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder.

Synlige vinduer fremstår i hovedsak hele og med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert knuste glass, tydelige råteskader eller vesentlige deformasjoner på tilgjengelige karmer og rammer. Utvendige omramminger og vannbrett fremstår i hovedsak tilfredsstillende utført.

Takvinduene fremstår visuelt hele, uten synlige skader på glass eller rammer fra bakkenivå. Beslag og overganger rundt takvinduene er utsatte detaljer og kan ikke fullt ut kontrolleres uten nærmere adkomst til takflaten. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning rundt tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet.

Vinduer og takvinduer er omkring 22 år gamle. Isolerglass, pakninger, beslag og mekaniske komponenter har begrenset levetid, og det må forventes gradvis økende vedlikeholdsbehov og risiko for punktering av isolerglass med økende alder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Vinduer og takvinduer er i hovedsak fra byggeåret 2004 og har dermed oppnådd en alder hvor pakninger, beslag, isolerglass og bevegelige deler kan ha redusert gjenværende brukstid. Det er ikke registrert konkrete skader, råte, punkterte isolerglass eller funksjonssvikt ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer og takvinduer bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Utvendig overflatebehandling, fuger, pakninger, beslag og vannbrett bør følges opp. Eventuelle punkterte isolerglass, slitte pakninger eller treg funksjon i åpningsmekanismer bør utbedres fortløpende. Beslag og tetting rundt takvinduer bør kontrolleres spesielt med tanke på lekkasjer.

Avviket er hovedsakelig aldersrelatert, og TG2 settes på bakgrunn av alder og forventet gjenværende brukstid for vinduer og takvinduer. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og etter hvert utskifting av enkelte komponenter.









TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Boligen har hovedinngangsdør, bod-/sekundærdør og terrassedør med glassfelt. Dørene er plassert under overbygget tak og er dermed godt skjermet mot direkte nedbør og værbelastning.

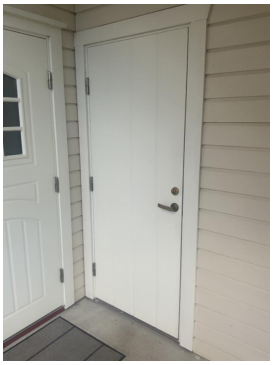
Ved visuell kontroll fremstår dørblad, karmer, terskler, hengsler og beslag i god stand. Det ble ikke registrert tydelige råteskader, deformasjoner, skader på glass eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt. Dørene fremstår med normal og begrenset bruksslitasje sett i forhold til alder.

Overbygget plassering har redusert værbelastningen og bidratt til å bevare overflater, tetninger og øvrige komponenter.





Tilstandsrapport



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

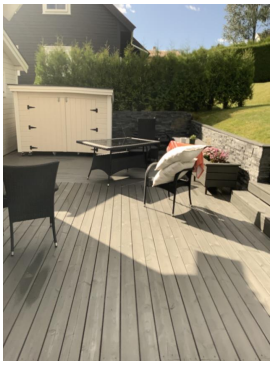
Beskrivelse

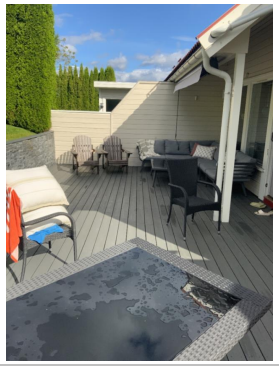
Det er etablert terrasse-/plattingareal på terreng ved boligens uteoppholdsareal. Konstruksjonen er utført med terrassebord av tre og fremstår overflatebehandlet. Terrassen er delvis overbygget og skjermet av levegger og omkringliggende konstruksjoner.

Det er opplyst at terrassegulv med underliggende konstruksjon ble skiftet i 2018. Synlige deler fremstår i hovedsak jevne og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige råteskader, større deformasjoner, løse bord eller andre forhold som indikerer vesentlig svekkelse av konstruksjonen på tilgjengelige områder.

Underliggende fundamentering og deler av konstruksjonen mot terreng er skjult og kan derfor ikke kontrolleres fullt ut. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler.

Det er registrert støttemur/forstøtningsmur langs deler av utearealet. Denne fremstår visuelt stabil uten tydelige tegn til større forskyvninger eller setninger.





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert utvendig trapp mellom terrasse-/uteoppholdsarealet og hagen. Trappen er utført i trekonstruksjon med trinn av terrassebord og er integrert mellom støttemurer på begge sider.

Ved visuell kontroll fremstår trinn og synlige trekonstruksjoner hele og stabile. Det ble ikke registrert råteskader, vesentlige deformasjoner, løse trinn eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt.

Trappen har begrenset høyde over omkringliggende terreng, og forholdet vurderes derfor ikke å medføre krav om ytterligere fallsikring/rekkverk ut fra den aktuelle høyden.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er oppført en frittstående bod i trekonstruksjon. Boden har utvendig trekledning, saltak tekket med takpapp/shingel, takrenne og nedløp samt enkel ytterdør.

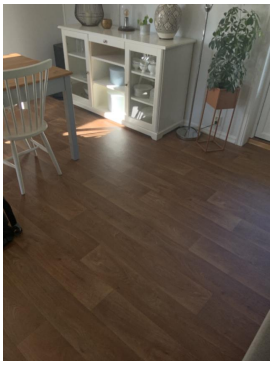
Innvendig er konstruksjonen uisolert og utført med synlig bindingsverk og takkonstruksjon. Boden benyttes til lagring.

Synlige deler fremstår i normal brukstilstand uten tydelige tegn til større konstruktive skader eller råte ved befaringstidspunktet. Boden er enkelt vurdert og inngår ikke med samme detaljeringsnivå som boligens hovedkonstruksjoner.



Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflatene i boligen består av flere typer overflater fordelt på etasjene.

I 1. etasje består gulvene hovedsakelig av vinylbelegg samt skiferfliser i entré/gangareal. Det er opplyst at det er elektriske varmekabler i gulv i 1. etasje. Vinylbelegget fremstår i hovedsak jevnt lagt og med normal bruksslitasje.

På skiferflisene ved inngangsdøren er det registrert bomlyd ved banking på enkelte fliser, noe som indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag lokalt. Det er også registrert noe ujevn overflate på flisgulvet. Det ble ikke observert vesentlige sprekker eller løse fliser ved befaringstidspunktet.

I 2. etasje består gulvoverflatene hovedsakelig av laminat samt heldekkende teppe på enkelte rom. Laminatgulvene fremstår jevnt lagt og med normal bruksslitasje. Teppeoverflatene fremstår med normal brukstilstand uten synlige større skader.

Overflatene er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige områder. Underliggende gulvkonstruksjon, limsjikt og øvrige skjulte forhold er ikke kontrollert. Varmekabelanlegget inngår i den elektriske installasjonen og er ikke funksjonskontrollert som del av denne vurderingen.

Vurdering av avvik:

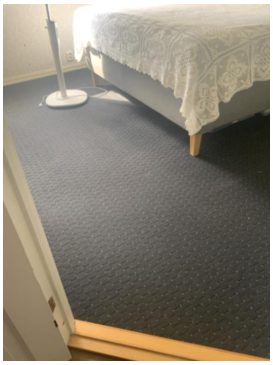
• Det er registrert lokale områder med bom under skiferfliser ved inngangsdøren og noe ujevn overflate på flisgulvet.

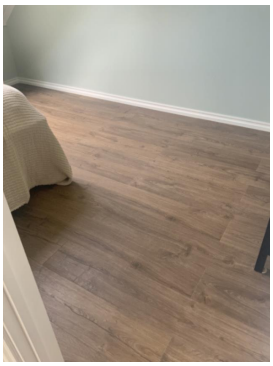
Konsekvens/tiltak

• Forholdet bør følges opp over tid. Dersom det oppstår sprekker, bevegelse eller løse fliser, bør berørte fliser tas opp og underlaget kontrolleres før eventuell ny montering. Det vurderes ikke som behov for umiddelbare tiltak så lenge flisene ligger stabile og uten videre skadeutvikling.

TG2 settes på grunn av registrert bomlyd under enkelte skiferfliser ved inngangsdøren samt noe ujevn overflate på flisgulvet. For øvrig fremstår gulvoverflatene med normal bruksslitasje.







TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

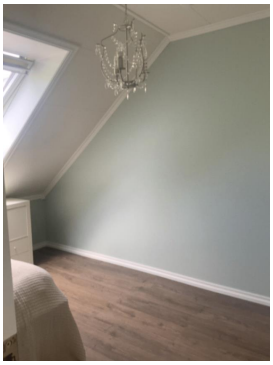
Innvendige vegg- og himlingsoverflater består hovedsakelig av malte plater, tapetserte flater og platekledde himlinger. I 2. etasje er det skråhimlinger som følger takkonstruksjonen på deler av rommene.

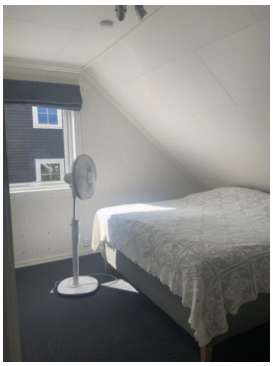
Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje og tilfredsstillende vedlikeholdsnivå. Det ble ikke registrert større sprekker, omfattende skader, tydelige fuktmerker eller andre forhold som indikerer vesentlig svikt på tilgjengelige flater ved befaringstidspunktet.

Det forekommer enkelte mindre skjøter, merker og kosmetiske ujevnheter som må anses som normalt ut fra alder og bruk. Synlige overganger mellom vegger, himlinger, skråtak og listverk fremstår i hovedsak tilfredsstillende.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige overflater. Skjulte konstruksjoner bak vegg- og himlingsplater er ikke kontrollert.







TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

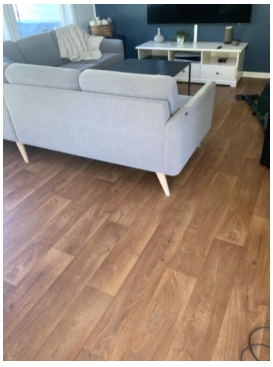
Beskrivelse

Etasjeskillet i 1. etasje/gulv mot grunn er utført som betongkonstruksjon. I 2. etasje er etasjeskillet utført som trebjelkelag.

Det er foretatt stikkprøvebaserte målinger av gulvenes planhet på tilgjengelige områder. I stue i 1. etasje ble det registrert et høydeavvik på ca. 8 mm. I 2. etasje ble det også registrert et høydeavvik på ca. 8 mm på kontrollert område.

Målingene er utført på enkelte tilgjengelige punkter og er ikke en fullstendig nivellering av samtlige gulvflater. Møbler, innredning og gulvbelegg begrenser kontrollmuligheten enkelte steder.

Det ble ikke registrert tydelige tegn til større setninger, unormal nedbøyning eller andre forhold som indikerer vesentlig konstruktiv svikt i etasjeskillene ved befaringstidspunktet. Registrerte høydeavvik vurderes som moderate og kan forekomme som følge av normale toleranser, materialbevegelser og konstruksjonens alder.



⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller dokumentasjon som viser eventuell radonsikring i konstruksjonen.

Eiendommen ligger på område med leirholdige løsmasser. Forekomst av radon kan variere lokalt og kan ikke vurderes sikkert ut fra grunnforhold alene. Uten gjennomførte målinger foreligger det derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å fastslå radonnivået i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke dokumentert at det er gjennomført radonmåling, og eventuell radonsikring er ikke dokumentert.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling i fyringssesongen for å avklare radonnivået i boligen. Dersom målingene viser forhøyede verdier, bør aktuelle radonreduserende tiltak vurderes.

TG2 settes fordi det ikke foreligger dokumentasjon på radonmåling eller radonsikring. Faktisk radonnivå er dermed ikke kjent.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe med tilknyttet vedovn plassert i stue. Ildstedet er montert på ubrennbart underlag av skifer/flis, og det er etablert beskyttelsesplate på vegg bak ildstedet.

Synlige deler av elementpipe, vedovn, røykrør og tilslutning mot pipe fremstår i normal brukstilstand uten tydelige skader, deformasjoner eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert synlige sotmerker eller sprekkdannelser på tilgjengelige deler.

Det er opplyst at det ble gjennomført feier-/tilsynskontroll i 2024/2025, uten anmerkninger.

Innvendig røykløp og skjulte deler av elementpipen er ikke kontrollert som del av denne visuelle vurderingen.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje er utført i trekonstruksjon med åpne trinn og rekkverk/spiler langs trappeløpet og repos.

Trappen fremstår visuelt stabil og i normal brukstilstand. Det ble ikke registrert tydelige skader, løse trinn eller vesentlige deformasjoner ved befaringstidspunktet.

Det er registrert at trappen mangler separat håndløper langs vegg/trappeløp.

Vurdering av avvik:

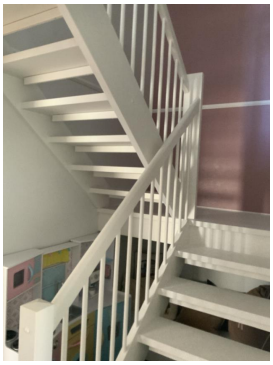
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det mangler håndløper langs innvendig trapp.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre personsikkerheten. For øvrig vurderes trappen å være i normal brukstilstand.

TG2 settes på grunn av manglende håndløper. Trappen har rekkverk, men manglende separat håndløper gir redusert støtte og sikkerhet ved bruk.



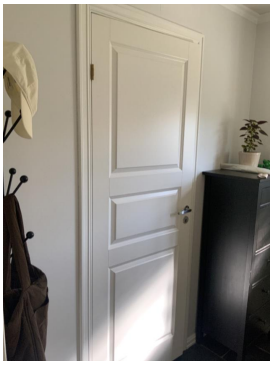
TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av malte profilerte fyllingsdører med tilhørende karmer, listverk og beslag.

Dørene er visuelt kontrollert på tilgjengelige områder og fremstår generelt med normal til god brukstilstand. Det ble ikke registrert vesentlige skader, deformasjoner eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Karmer, listverk, hengsler og dørvridere fremstår i hovedsak hele. Mindre merker og normal bruksslitasje må forventes ut fra alder og bruk.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er opplyst at det forekom maur i boligen det første året etter innflytting, omkring 2013. Det ble da lagt ut maurmiddel, og det er ikke registrert eller opplyst om nye problemer med maur i senere tid.

Det er også opplyst at det tidligere har vært registrert noe aktivitet av mus på loft. Ved befaringstidspunktet ble det ikke registrert synlige tegn til aktiv museforekomst, slik som fersk avføring, gnageskader, reirmateriale eller andre tydelige spor.

Det ble heller ikke registrert synlige tegn til fuktkrevende insekter eller andre skadedyr på tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

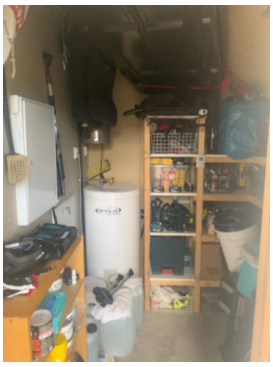
Tilstandsrapport

Det er etablert en isolert teknisk bod med utvendig adkomst. Boden benyttes til tekniske installasjoner og lagring.

I boden er det blant annet plassert varmtvannsbereder, vannfordelerskap/vannskap med tilhørende rørinstallasjoner samt hovedstoppekran for vanninntaket. Hovedstoppekranen fremstår tilgjengelig for betjening. Det er også etablert sluk i gulv, slik at eventuell lekkasje eller vann fra tekniske installasjoner kan ledes bort.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige tegn til aktive lekkasjer, fuktskader eller andre vesentlige avvik på tilgjengelige områder. Boden var noe tett lagret ved befaringen, og dette begrenset kontrollmuligheten for deler av gulv, vegger og tekniske installasjoner.

Boden har utvendig dør og ventilasjon mot det fri. Synlige overflater og konstruksjoner fremstår i hovedsak med normal brukstilstand.





VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret 2004. Det foreligger ikke fremlagt særskilt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet utover at bygningen ble ferdigstilt i 2004.

Veggoverflatene består av malte vegger, gulvet er flislagt med flissokkel, og himlingen er malt. Overflatene fremstår som en del av den opprinnelige våtromsløsningen.

Våtrommets oppbygging, herunder membran/tettesjikt, overgang mellom gulv og vegg, utførelse ved gjennomføringer og øvrige skjulte konstruksjoner, kan ikke kontrolleres ved en visuell befaring uten inngrep. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse eller tettesjikt.

Vurderingen av vaskerommet må derfor baseres på alder, synlige overflater, målte forhold og øvrige observasjoner ved befaring. Et våtrom fra 2004 har nå oppnådd en alder hvor redusert gjenværende brukstid må påregnes, selv om det ikke nødvendigvis foreligger synlige skader.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon for vaskerommet, herunder dokumentasjon på membran/tettesjikt, slukløsning, rørarbeider eller øvrig utførelse av våtrommet.

Bygningen er ferdigstilt i 2004, og vaskerommet antas å være fra samme periode. Det foreligger ikke våtromsdokumentasjon som bekrefter at utførelsen er i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Manglende dokumentasjon innebærer at skjulte konstruksjoner og tettesjikt ikke kan verifiseres. Vurderingen må derfor baseres på alder, synlige forhold, målinger og observasjoner ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver vaskerommets oppbygging og utførelse, herunder membran/tettesjikt, sluktilslutning, gjennomføringer eller utførte rør- og våtromsarbeider. Rommet er fra byggeåret 2004, og skjulte løsninger kan derfor ikke verifiseres.

Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt utførelsen og gjenværende levetid for våtrommets skjulte konstruksjoner. Det er ikke dermed konstatert at våtrommet er feil utført eller har funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

• Dersom dokumentasjon finnes, bør denne innhentes og oppbevares sammen med øvrige boligdokumenter. Ved fremtidig rehabilitering bør våtrommet dokumenteres med blant annet bilder, produktdokumentasjon, membran-/tettesjiktsløsning og dokumentasjon på utførte fagarbeider.

TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon for våtrommets utførelse og alder på konstruksjonen.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggoverflatene på vaskerommet består av malte vegger, mens himlingen har malt overflate. Ved gulv er det etablert flissokkel som avslutning mot vegg.

Synlige vegg- og himlingsoverflater fremstår hele og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert fuktmerker, misfarging, oppsvelling, avskalling eller andre forhold som tyder på fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på veggenes eller himlingens oppbygning, og skjulte konstruksjoner kan ikke kontrolleres uten inngrep. Det er likevel ikke registrert synlige forhold som tilsier funksjonssvikt i overflatene.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og utført med flissokkel langs veggene. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell/fall mot sluk.

Flisoverflaten fremstår i hovedsak hel og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert løse fliser eller vesentlige sprekker. Det er imidlertid registrert manglende fuge lokalt inntil slukristen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler fuge lokalt mellom flis og slukrist.

Konsekvens/tiltak

• Manglende fuge bør utbedres med egnet fugemasse for å få en tett og ferdig overflate rundt sluket. For øvrig vurderes det ikke behov for tiltak.

TG2 settes på grunn av manglende fuge inntil slukristen. For øvrig fremstår gulvet med tilfredsstillende fall og uten registrerte vesentlige skader.



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er tilgriset, noe som begrenser kontrollmuligheten. Membran/mansjett under klemringen er ikke synlig og kunne derfor ikke verifiseres ved befaringen. Utførelsen av tettesjiktets tilslutning til sluket kan dermed ikke vurderes fullt ut.

Våtrommet er fra byggeåret 2004, og vanntett sjikt har oppnådd en alder hvor redusert gjenværende brukstid må forventes.

Skjulte deler av membran og tettesjikt kan ikke kontrolleres uten inngrep. Eventuell manglende dokumentasjon vurderes separat under «Dokumentasjon for våtrom» og legges ikke til grunn for tilstandsgraden her når det ikke er registrert konkrete utførelsesfeil.

Vurdering av avvik:

• Sluket er tilgriset, noe som begrenser muligheten for kontroll av sluktilslutningen. Membran/mansjett under klemringen er ikke synlig, og utførelsen av tettesjiktets tilslutning til sluket kan derfor ikke verifiseres ved befaringen.

Våtrommet er fra byggeåret 2004, og membran/tettesjikt har oppnådd en alder hvor redusert gjenværende brukstid må forventes. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade.

Skjulte deler av membran og tettesjikt kan ikke kontrolleres uten inngrep. Eventuell manglende dokumentasjon vurderes separat under «Dokumentasjon for våtrom» og legges ikke til grunn for tilstandsgraden her når det ikke er registrert konkrete utførelsesfeil.

Konsekvens/tiltak

• Sluket bør rengjøres slik at klemring og området rundt sluktilslutningen blir tilgjengelig for bedre visuell kontroll. Våtrommet bør følges opp med normalt tilsyn, særlig rundt sluk, fuger og øvrige vannbelastede områder.

Det vurderes ikke som behov for umiddelbar rehabilitering på bakgrunn av registrerte forhold. På grunn av våtrommets alder må fremtidig fornyelse av membran/tettesjikt likevel påregnes.

TG2 settes på grunn av våtrommets alder, forventet redusert gjenværende brukstid for membran/tettesjikt og begrenset kontrollmulighet ved sluket. Sluket er tilgriset, og membran/mansjett under klemringen kunne ikke verifiseres.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje, fuktskade eller konkrete utførelsesfeil ved befaringstidspunktet. TG2 innebærer derfor ikke at det er konstatert svikt i tettesjiktet, men at alder og begrenset kontrollmulighet medfører økt usikkerhet om tilstanden og gjenværende levetid.



Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, vaskekum samt gulvmontert toalett.

Synlige vann- og avløpstilkoblinger fremstår i hovedsak hele og uten tydelige tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet. Vaskekum, armatur og toalett fremstår med normal bruksslitasje og uten synlige skader som tilsier funksjonssvikt.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel fremstår tilgjengelig og funksjonelt ut fra visuell kontroll. Skjulte rørføringer og tilkoblinger i vegg og gulv er ikke kontrollert.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har ikke mekanisk avtrekk eller egen avtrekksventil. Lufttilførsel skjer via spalte under dør.

Løsningen gir noe lufttilførsel til rommet, men uten eget avtrekk blir fuktbelastning i større grad avhengig av luftutskifting via tilstøtende rom og generell ventilasjon i boligen.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt- eller kondensskader på vegger eller himling ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke etablert mekanisk avtrekk eller annen egen avtrekksventil fra vaskerommet.

• Det anbefales å etablere egnet avtrekksløsning fra vaskerommet for å sikre bedre luftutskifting og redusere risiko for høy luftfuktighet og kondens ved bruk.

TG2 settes fordi vaskerommet mangler egen avtrekksløsning. Spalte under dør fungerer som tilluft, men gir ikke i seg selv tilfredsstillende borttransport av fuktig luft fra rommet.

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

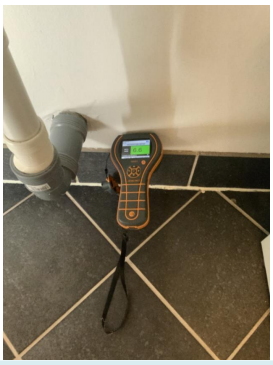
Beskrivelse

Det ble utført kontrollmåling med piggelektrode i veggkonstruksjon under vask, på et tilgjengelig kontrollpunkt i tilknytning til våtrommet.

Målingen viste en verdi på ca. 6,6 vekt-%, som vurderes som et lavt og normalt fuktnivå i trebasert materiale. Det ble ikke registrert utslag som indikerer forhøyet fukt eller pågående fuktskade i kontrollpunktet.

Det ble heller ikke observert synlige tegn til misfarging, oppsvelling, lukt eller andre forhold som tilsier skjult fuktproblematikk i området ved befaringstidspunktet.

Målingen er en stikkprøvekontroll og gjelder kun det undersøkte punktet. Skjulte deler av konstruksjonen for øvrig er ikke kontrollert.



ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 2. etasje er fra byggeåret 2004. Rommet har flislagte gulv og vegger, delvis skråhimling med malt/platekledd overflate og innredning med servant, underskap, speil og overskap. Det er montert gulvstående toalett og dusjkabinett.

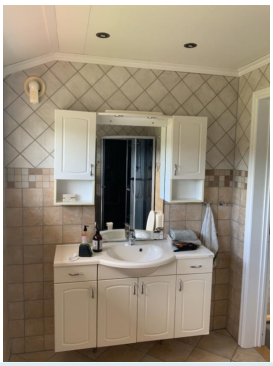
Badet fremstår som et komplett våtrom fra byggeperioden. Synlige overflater og innredning fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje, omfattende fuktskader eller andre forhold som indikerer akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Våtrommets skjulte oppbygning, herunder membran/tettesjikt, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige konstruksjoner bak fliser og overflater, kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Badets alder tilsier at flere av de opprinnelige våtromskomponentene har oppnådd en betydelig del av forventet brukstid, og fremtidig vedlikehold og rehabilitering må påregnes over tid.

Tilstandsrapport





ETASJE 2 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret 2004. Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon for våtrommets utførelse, herunder dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilslutning, rørarbeider, gjennomføringer eller øvrig oppbygging av våtrommet.

Manglende dokumentasjon innebærer at skjulte konstruksjoner og utførelsen av vanntette sjikt ikke kan verifiseres. Dette betyr ikke at det er påvist feil ved badet, men det medfører økt usikkerhet rundt utførelsen og gjenværende brukstid.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Dersom dokumentasjon finnes, bør denne innhentes og oppbevares sammen med boligens øvrige dokumentasjon. Ved fremtidig rehabilitering bør våtrommet dokumenteres med bilder, produktdokumentasjon og samsvarserklæringer/arbeidsbeskrivelser fra aktuelle fag.

TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon for våtrommets utførelse kombinert med alder på konstruksjonen.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

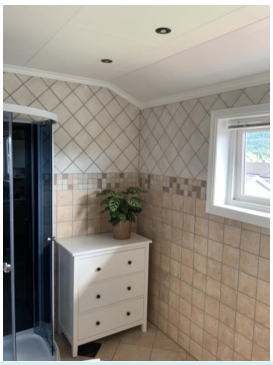
Beskrivelse

Veggene på badet er flislagte, med ulike flisformater og dekorfelt. Himlingen er utført med malte plater, og deler av rommet har skråhimling som følger takkonstruksjonen.

Synlige vegg- og himlingsoverflater fremstår i hovedsak hele og med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige fuktmerker, misfarging, oppsvelling, avskalling eller andre synlige forhold som indikerer pågående fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet.

Flisfuger og overganger fremstår i hovedsak intakte på tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert vesentlige sprekkdannelser eller løse fliser ved visuell kontroll.

Skjulte konstruksjoner bak fliser og himlingsplater kan ikke kontrolleres uten inngrep.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

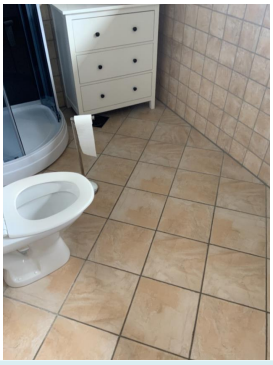
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet har to sluk. Det ene sluket er tilknyttet dusjkabinettet, mens det andre sluket opprinnelig var tilknyttet badekar som senere er fjernet i sin helhet.

Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell/fall fra terskel til sluket i gulvet. Målingen er utført mot det tilgjengelige gulvsluket og viser fall i retning sluk.

Flisoverflaten fremstår i hovedsak hel og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige sprekker, løse fliser eller andre vesentlige skader ved befaringstidspunktet.

Skjulte konstruksjoner under flisene, herunder oppbygning, varmekabelanlegg og tettesjikt, er ikke kontrollert under dette punktet.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk i flislagt gulv. Ved kontroll med slukrist demontert er det registrert synlig membran/mansjett ført inn under slukets klemring. Det er utført påstøp over membransjiktet, med flislagt overflate over denne konstruksjonen.

Det er målt ca. 30 mm total høydeforskjell fra overkant terskel til sluk. Gulvet har fall mot sluk, og høydeforskjellen gir tilfredsstillende sikkerhet mot at vann renner ut av rommet ved en eventuell lekkasjesituasjon.

Synlige deler av sluk, klemring og membrantilslutning fremstår uten tydelige skader eller forhold som indikerer funksjonssvikt. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning ved sluket.

Skjulte deler av membran og tettesjikt kan ikke kontrolleres uten inngrep. Eventuell manglende dokumentasjon vurderes separat under «Dokumentasjon for våtrom» og legges ikke til grunn for tilstandsgraden her når det ikke er registrert konkrete utførelsesfeil.

Vurdering av avvik:

• Våtrommets membran/tettesjikt er fra byggeåret 2004 og har dermed oppnådd en alder hvor redusert gjenværende brukstid må forventes. Det er ikke registrert konkrete utførelsesfeil ved synlig sluktilslutning.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige. Sluk bør rengjøres og kontrolleres jevnlig, og våtrommet bør følges opp med normalt tilsyn. Fremtidig rehabilitering av membran/tettesjikt må påregnes som følge av alder.

TG2 settes hovedsakelig på grunn av våtrommets alder og forventet redusert gjenværende brukstid for membran/tettesjikt. Synlig mansjett ved sluket er ført under klemring, og det er ikke registrert konkrete tegn til lekkasje eller svikt ved befaringstidspunktet.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servant med underskap, speil og overskap, gulvmontert toalett samt dusjkabinett. Det har tidligere vært badekar i rommet, men dette er fjernet i sin helhet.

Synlig sanitærutstyr og innredning fremstår i hovedsak hele og med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, tydelige fuktmerker eller skader på tilgjengelige tilkoblinger ved befaringstidspunktet.

Dusjkabinettet begrenser direkte vannbelastning på vegg- og gulvoverflater i dusjsonen. Servant, armatur og toalett fremstår funksjonelle ut fra visuell kontroll.

Skjulte vann- og avløpstilkoblinger i vegger og gulv er ikke kontrollert.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekksvifte montert på vegg. Viften er plassert høyt i rommet og er beregnet for borttransport av fuktig luft.

Synlig ventilasjonsutstyr fremstår helt og uten tydelige skader. Det er ikke registrert synlige tegn til kondens- eller fuktskader på vegger eller himling ved befaringstidspunktet.

Selve luftmengden og avtrekkskapasiteten er ikke målt, og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.



Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

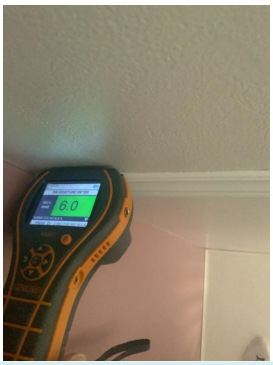
Beskrivelse

Det ble utført kontrollmåling med piggelektrode fra trappegang i veggkonstruksjonen tilliggende dusjsonen på badet. Målepunktet ble tatt i høyde med bunnstokken i badets veggkonstruksjon, hvor eventuell fuktpåvirkning normalt vil kunne gi utslag.

Målingen viste ca. 6,0 vekt-%, som vurderes som et lavt og normalt fuktnivå i trebasert materiale. Det ble ikke registrert måleverdier som indikerer forhøyet fukt eller pågående fuktskade i kontrollpunktet.

Det ble heller ikke observert synlig misfarging, oppsvelling, lukt eller andre forhold som indikerer fuktproblematikk i området ved befaringstidspunktet.

Målingen er stikkprøvebasert og gjelder det undersøkte punktet. Øvrige skjulte deler av konstruksjonen er ikke kontrollert.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

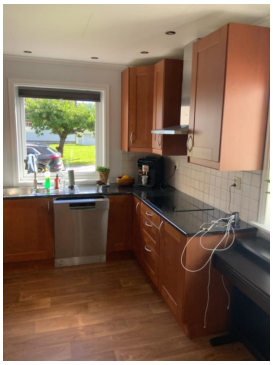
Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og fliser på vegg over benkeområdet. Innredningen består av over- og underskap, skuffer og høyskap.

Det er integrert/montert kjøl og frys, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og induksjonstopp. Kjøkkenet har oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri.

Innredningen fremstår i hovedsak hel og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige skader på fronter, benkeplate eller innredning som tilsier funksjonssvikt. Synlige områder rundt oppvaskkum og benkeplate fremstår uten tydelige tegn til fuktskader ved befaringstidspunktet.

Hvitevarer er kun visuelt vurdert og er ikke funksjonstestet som del av tilstandsanalysen. Skjulte konstruksjoner bak og under innredningen er ikke kontrollert.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk kjøkkenventilator montert over koketopp. Avtrekket er opplyst ført ut av bygningen.

Ventilator og synlige deler av installasjonen fremstår hele og i normal brukstilstand. Det ble ikke registrert synlige skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Selve kanalens utførelse og skjulte føringer er ikke kontrollert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

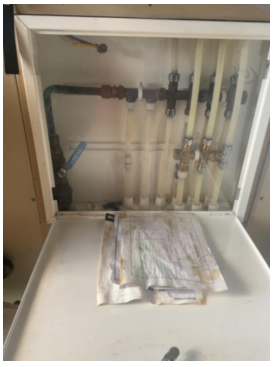
Tilstandsrapport

Vannledningsanlegget er utført som rør-i-rør-system/PEX med fordelerskap plassert i teknisk bod. Fordelerskapet inneholder fordelerrør med separate kurser til boligens tappesteder, samt avstengningsmuligheter. Hovedstoppekran for vanninntaket er også plassert i teknisk bod og fremstår tilgjengelig for betjening.

Synlige deler av rør, koblinger og ventiler ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer, tydelige fuktmerker eller andre synlige skader ved befaringstidspunktet.

Teknisk bod har sluk i gulv, noe som reduserer konsekvensen ved eventuell lekkasje fra vanninstallasjonene. Synlig del av fordelerskapet fremstår oversiktlig og tilgjengelig.

Store deler av vannledningene ligger skjult i vegger, gulv og øvrige konstruksjoner og er derfor ikke kontrollert. Vurderingen gjelder synlige og tilgjengelige deler av anlegget.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsinstallasjoner er hovedsakelig utført med grå avløpsrør i plast.

Synlige deler av avløpsrørene ble kontrollert visuelt på tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, skader eller tydelige fuktmerker ved befaringstidspunktet.

I teknisk bod er det registrert synlig og tilgjengelig stakerør/stakepunkt, som gir mulighet for rensing og kontroll av avløpsledningen ved behov.

Store deler av avløpsanlegget ligger skjult i gulv, vegger og øvrige konstruksjoner og er derfor ikke kontrollert. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler.

TG 1 Ventilasjon

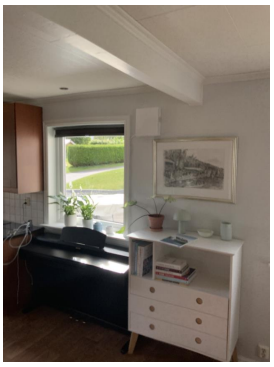
Beskrivelse

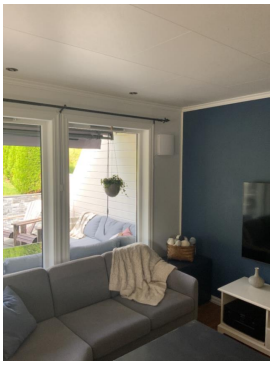
Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon supplert med romventilatorer og vindusventiler.

Det er opplyst at det er montert 2 stk. romventilatorer i stue og 2 stk. romventilatorer på soverom. I tillegg er det etablert ventiler i vinduer for tilførsel av friskluft.

Synlige ventiler og romventilatorer fremstår tilgjengelige og uten tydelige skader ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert synlige forhold som indikerer mangelfull funksjon, men luftmengder og ventilasjonskapasitet er ikke målt.

Ventilasjonsløsningen er vurdert ut fra synlige komponenter og opplysninger gitt ved befaring. Skjulte kanalføringer og eventuell innvendig oppbygning er ikke kontrollert.





TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i isolert teknisk bod med utvendig adkomst. Berederen er en gulvstående OSO-varmtvannsbereder.

Synlige tilkoblinger, rørføringer og berederens overflater fremstår uten tydelige tegn til lekkasje, korrosjon eller andre skader ved befaringstidspunktet. Berederen er plassert i rom med sluk i gulv, slik at eventuell lekkasje kan ledes bort.

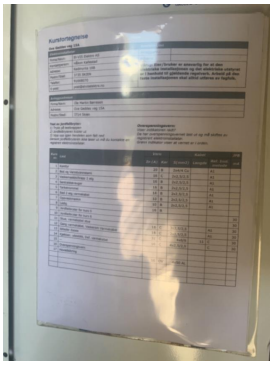
Berederens alder er ikke dokumentert nærmere. Funksjon, elektriske komponenter og innvendig tilstand er ikke kontrollert som del av den bygningssakkyndiges visuelle vurdering.

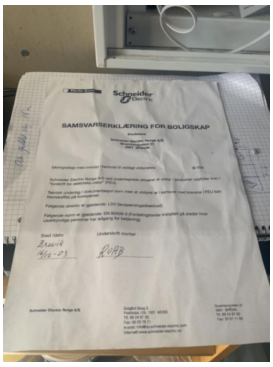
Tilstandsrapport











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

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret 2004. Sikringsskap er plassert i teknisk bod og er utstyrt med automatsikringer/jordfeilautomater samt digital strømmåler. Det foreligger kursfortegnelse i skapet.

Ved befaring ble sikringsskap og synlige deler av det elektriske anlegget kontrollert visuelt. Sikringsskapet fremstår ryddig og oversiktlig, uten synlige tegn til varmgang, misfarging eller andre åpenbare skader på tilgjengelige komponenter.

Det er fremlagt samsvarserklæring og dokumentasjon/sluttkontroll for det opprinnelige elektriske anlegget, datert 2003.

Det er opplyst at termostater for gulvvarme/varmestyring ble skiftet til smartstyrte termostater i 2023. Dette anses som en nyere oppgradering av deler av det elektriske anlegget. Eventuell samsvarserklæring/dokumentasjon for arbeidene fra 2023 bør oppbevares sammen med øvrig dokumentasjon for boligen.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert med måleinstrumenter eller ved demontering av komponenter. Vurderingen er begrenset til en visuell kontroll av tilgjengelige deler.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med røykvarslere og slokkeutstyr. Synlig brannsikkerhetsutstyr er kontrollert visuelt ved befaringen.

Det er ikke registrert åpenbare mangler ved tilgjengelig utstyr. Funksjon, batterikapasitet, alder og serviceintervall på røykvarslere og slokkeutstyr er ikke kontrollert utover enkel visuell vurdering.

Boligen har vedovn tilknyttet elementpipe. Det er opplyst at feier -/tilsynskontroll ble gjennomført i 2024/2025 uten anmerkninger.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert elbillader på yttervegg, opplyst installert i 2023. Ladestasjonen er fast tilkoblet det elektriske anlegget og plassert utvendig ved boligens parkerings-/adkomstområde.

Synlige deler av ladestasjon, kapsling og kabeltilførsel fremstår uten tydelige skader eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet. Selve funksjonen og den elektriske sikkerheten er ikke kontrollert med måleinstrumenter.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Tomten er opparbeidet med belegningsstein, grusarealer, terrasse og plen. Terrenget rundt boligen fremstår i hovedsak svakt skrånende, med høyere terreng mot baksiden av eiendommen. Det er etablert støttemur mot deler av terrenget.

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

Leirholdige masser kan generelt være følsomme for endringer i fuktinnhold, dreneringsforhold og belastning. Det er derfor viktig at overvann, takvann og terrengfall håndteres slik at vann ikke belaster fundamenter og omkringliggende masser unødvendig.

Fundamentenes utførelse, dybde og grunnforholdene under bygningen er ikke kontrollert. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold på tomten.





TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er fundamentert med betongplate på mark og har ikke kjeller eller øvrige rom under terreng. Dreneringen har derfor i hovedsak som funksjon å håndtere og lede bort overflate- og grunnvann fra bygningen, og har ikke samme betydning for fuktsikring av vegger under terreng som ved en kjellerkonstruksjon.

Takvann fra nedløp er ført direkte til drens-/overvannsrør for kontrollert bortledning fra boligen. Terreng og opparbeidede utearealer fremstår slik at vann i hovedsak kan ledes bort fra bygningen.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert vannansamlinger, fuktutslag eller andre synlige forhold som indikerer mangelfull drenering eller unormal fuktbelastning mot boligens fundamentering.

Drens- og overvannsledninger ligger skjult i grunnen og kan ikke kontrolleres direkte ved en visuell befaring. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold, bygningens fundamenteringsmåte og registrert håndtering av tak- og overflatevann.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med betongplate på mark, med grunnmur/ringmur i betong/betongelementer. Fundamenteringen er i hovedsak skjult under terreng og gulvkonstruksjon og kan derfor ikke kontrolleres i sin helhet ved en visuell befaring.

Synlige deler av grunnmur og fundamenteringssoner fremstår uten tydelige sprekker, større forskyvninger eller andre forhold som indikerer vesentlige setningsskader eller konstruktiv svikt ved befaringstidspunktet.

Det er ikke registrert synlige tegn til pågående bevegelser i grunnmur eller fundamenter. Vurderingen må ses i sammenheng med at boligen er oppført på leirholdige løsmasser, og at fundamentenes dybde, armering og oppbygning ikke er dokumentert kontrollert.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er etablert forstøtningsmurer mot terreng langs deler av terrasse -/uteoppholdsarealet. Murene er oppført i Leca-/lettklinkerblokker og utvendig kledd med steinpanel/dekorstein.

Murene fungerer som terrengstøtte mot høyereliggende hageareal. Synlige overflater fremstår i hovedsak hele og stabile. Det ble ikke registrert omfattende sprekkdannelser eller større deformasjoner ved befaringstidspunktet.

Det er opplyst av eier at en tuja tidligere har stått tett inntil muren og har presset deler av muren noe utover. Det er registrert en mindre lokal forskyvning/deformasjon i dette området. Forholdet fremstår begrenset, og det ble ikke registrert tegn til pågående større bevegelse ved befaringen.

Fundamentering, drenering, tilbakefylling og eventuell armering bak og under muren er skjult og er ikke kontrollert.

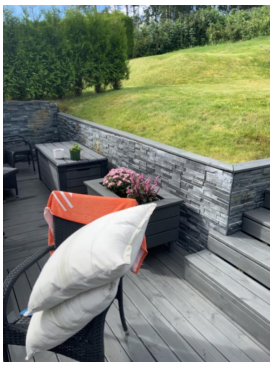
Vurdering av avvik:

• Det er registrert mindre lokal utpressing/forskyvning av forstøtningsmuren. Eier opplyser at dette skyldes trykk fra en tuja som har stått tett inntil muren.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet bør følges over tid. Vegetasjon bør holdes på tilstrekkelig avstand fra muren slik at røtter og stammevekst ikke gir ytterligere belastning. Dersom det registreres økende forskyvning, sprekker eller annen bevegelse, bør aktuell del av muren undersøkes nærmere og eventuelt rettes opp eller bygges om.

TG2 settes på grunn av registrert lokal forskyvning/deformasjon av muren som følge av tidligere påvirkning fra vegetasjon.





TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plenarealer, terrasse, belegningsstein og støttemurer. Terrenget rundt boligen er skrånende, med høyere terreng på baksiden av eiendommen og fall videre ned mot boligen/uteoppholdsarealet.

Det er etablert forstøtningsmur mellom terrasse og høyereliggende terreng. Terrenget fremstår ellers jevnt opparbeidet uten synlige større erosjonsskader, utglidninger eller tegn til pågående terrengbevegelser ved befaringstidspunktet.

Det er ikke registrert tydelige vannansamlinger eller andre synlige forhold som indikerer mangelfull håndtering av overflatevann. På grunn av det høyereliggende terrenget er det viktig at overflatevann og nedbør fortsatt ledes kontrollert bort fra boligen og ikke belaster fundamenter eller utearealer unødig.

Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og omfatter ikke geotekniske undersøkelser eller kontroll av skjulte drens -/overvannssystemer.

Tilstandsrapport



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

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger ligger i hovedsak skjult i grunnen og er derfor ikke tilgjengelige for direkte kontroll ved befaring.

Takvann fra nedløp er ført til nedgravd overvanns-/drenssystem for kontrollert bortledning fra bygningen. Boligen er oppført på plate på mark uten kjeller, og dreneringssystemets funksjon er derfor i hovedsak å lede overflate- og grunnvann bort fra boligen.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje, tilbakeslag, vannansamlinger eller andre forhold som indikerer svikt i de utvendige vann-, avløps- eller overvannsledningene.

Skjulte ledninger, skjøter, fallforhold og tilkoblingspunkter mot offentlig nett kan ikke vurderes uten særskilt kontroll, som kamerainspeksjon eller graving.

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 mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke dokumentert at det er gjennomført radonmåling, og eventuell radonsikring er ikke dokumentert.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling i fyringssesongen for å avklare radonnivået i boligen. Dersom målingene viser forhøyede verdier, bør aktuelle radonreduserende tiltak vurderes.

• Det mangler håndløper langs innvendig trapp.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre personsikkerheten. For øvrig vurderes trappen å være i normal brukstilstand.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2014

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Det er oppført en frittstående utvendig bod på eiendommen. Boden er utført som en enkel trekonstruksjon med bindingsverk og utvendig liggende trekledning. Taket er utført som saltak med tekkemateriale av takpapp/shingel. Det er montert takrenne og nedløp på den ene langsiden. Boden har enkel ytterdør og vindu.

Innvendig fremstår boden som uisolert, med synlig bindingsverk, taksperrer og innvendig trepanel/plater. Konstruksjonen benyttes i hovedsak til lagring av utstyr og løsøre.

Ved visuell kontroll fremstår synlige deler av vegger, takkonstruksjon og innvendige trekonstruksjoner i hovedsak rette og stabile. Det ble ikke registrert tydelige tegn til større deformasjoner, omfattende råteskader eller andre forhold som indikerer vesentlig konstruktiv svikt ved befaringstidspunktet.

Utvendig trekledning og omramminger fremstår med normal vær- og alderspåvirkning. Taktekking, renne og nedløp fremstår visuelt hele på tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert tydelige lekkasjespor eller fuktskader innvendig ved befaringen.

Boden er enkelt fundamentert på terreng/fast underlag, og fundamentering samt konstruksjoner mot bakken er i begrenset grad tilgjengelig for kontroll. Deler av gulv, nedre sviller og øvrige konstruksjoner kan derfor ikke vurderes fullt ut uten nærmere inngrep.

Boden er vurdert som en enkel sekundærbygning og er ikke undersøkt med samme detaljeringsnivå som boligens hovedkonstruksjoner. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle skjulte konstruksjoner, elektriske installasjoner eller fundamentering utover det som var synlig og tilgjengelig ved befaringstidspunktet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

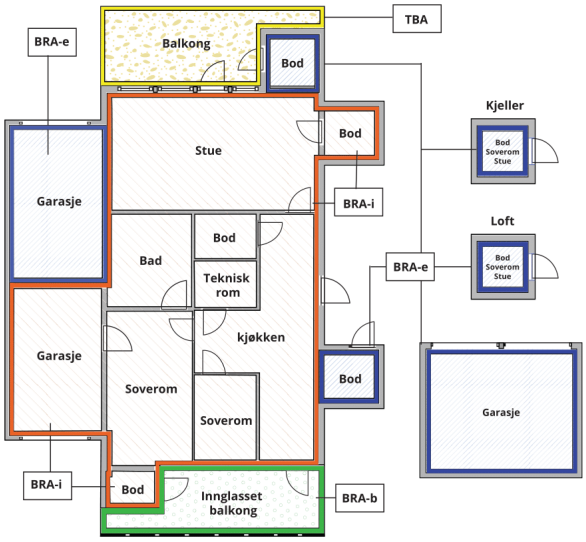
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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

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)**
Etasje	51	5		56	48		56
Etasje 2	42			42		7	49
SUM	**93**	**5**			**48**	**7**	**105**
SUM BRA	**98**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, stue, kjøkken, gang, vaskerom	Bod	
Etasje 2	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	63	801		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ove Geddes veg 15 A

Hjemmelshaver
Fossli Hilde, Børresen Ole Marius

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ove Geddes veg 15 A på Bratsberg/Frogner i Skien kommune, i et etablert boligområde med hovedsakelig småhusbebyggelse. Ove Geddes veg er en kort blindvei med forbindelse videre til gang- og sykkelveinett.

Området har nærhet til kollektivtransport, med bussholdeplasser i gangavstand, samt tilgang til skole-, barnehage-, service- og rekreasjonstilbud i Skien. Det er også gode muligheter for tur og friluftsliv i nærområdet.

Eiendommen har en tilbaketrukket beliggenhet i boligfeltet, med opparbeidede uteareraler og terreng som skråner opp mot baksiden av boligen. Adressen er registrert som Ove Geddes veg 15 A, 3714 Skien, gnr. 63, bnr. 801, seksjon 1

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei frem til boligområdet, med videre adkomst via intern boligvei frem til eiendommen.

Adkomstforholdene fremstår normale for området, med kjørbar forbindelse frem til boligen og tilhørende parkerings-/uteareal. Det er ikke registrert synlige forhold ved befaringen som tilsier vesentlige begrensninger i adkomsten.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område avsatt til boligbebyggelse. Gjeldende reguleringsforhold og eventuelle hensynssoner må ses i sammenheng med kommunens til enhver tid gjeldende kommuneplan og reguleringsplaner. Det er ikke registrert forhold ved befaringen som tilsier at boligens eksisterende bruk avviker fra områdets karakter som boligområde.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer, terrasse-/uteoppholdsarealer, belegningsstein og beplantning. Terrenget er delvis skrånende, med høyereliggende terreng mot baksiden av boligen.

Det er etablert forstøtningsmurer i Leca med steinpanel for opptak av terrengforskjeller. Adkomst- og inngangspartiet er opparbeidet med belegningsstein, og uteareralene fremstår generelt ryddige og normalt vedlikeholdt.

På eiendommen er det i tillegg til boligen en frittstående bod, samt en utvendig bod integrert i boligen. Takvann og overflatevann er ført til nedgravd overvanns-/drenssystem.

Tomtens eksakte areal, grenser og eventuelle rettigheter/heftelser er ikke kontrollert ved befaring og må ses i sammenheng med matrikkelopplysninger og øvrige eiendomsdokumenter.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	
2	14.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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.»*

Egenerklæring

Ove Geddes veg 15 A, 3714 SKIEN

26 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ove Geddes veg 15 A	Ove Geddes veg 15 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

13 år, 6 mnd

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 533466

Informasjon om selger

Selger

Børresen, Ole Marius

Selger

Fossli, Hilde

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Toalett 1. etg.

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet toalett 1. etg

2.2.1 **Navn på arbeid**

Strøm til badekar

2.2.2 **Årstall**

2023

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Strøm til badekar og bryter koblet fra av elektriker.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

EL-VIS Elektro AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Fjernet badekar og skiftet dusjkabinett 2. etg

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt blandebatteri vaskerom

2.3.2 **Årstall**

2016

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet blandebatteri toalett/vaskerom

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ifm kraftig regnvær 2026 observert lekkasje til loft langs rør for kloakklufting. Fjernet en liten bit isolasjon som var litt bløt, luftet øvrig isolasjon som grenset mot rør. Påvist lekkasje fra soilhatt som ble midlertidig tettet av Fasadeteknikk AS samme dag før senere utskiftning.
Forrige eier byttet undertak på loft grunnet skader av manglende ventilasjon på loft/lukket loftkonstruksjon. Det ble da også etablert ventilasjon til loftet.

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Ny soilhatt

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Midlertidig tetting samme dag ved Fasadeteknikk. Senere lagt takpapp opp rundt rør og ny luftehatt.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fasadeteknikk AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Jordingsfeil varmekabler kjøkken - utbedret via husforsikring

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Fotocelle utebelysning

10.1.2 **Årstall**

2015

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet fotocelle for utebelysning.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroinstallatør Yngvar Andersson

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Elbillader og skifte termostater for varmekabler

10.2.2 **Årstall**

2023

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elbillader Easee 3 fase 400v lader. Skiftet 4 termostater for varmekabel til Ebeco Smart. Koblet fra strøm og bryter for badekar.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

EL-VIS Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Jordingsfeil varmekabler

10.3.2 **Årstall**

2023

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Jordingsfeil varmekabler kjøkken utbedret via husforsikringen. Samtidig skiftet varmekabeltermostat til Ebeco Smart.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Via Storebrand forsikring

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Påvist liten lekkasje pga løs kobling i selve rør-i-rør skapet.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Lekkasje rør-i-rør skap

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Strammet og gått over koblinger i rør-i-rør skap.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Sivertsen AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Romventilatorer, 4 stk

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

For bedre ventilasjon satt inn 4 romventilatorer av typen Arida Venti 160 WiFi med mulighet for filtrering, varmegjenvinning og smart styring.

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i skiferflis entré.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Kom inn noe sukkermaur de første årene vi bodde her, ikke vært et problem etter bruk av maur middel ute ved behov.
Vært tegn til mus på kaldtloft, tatt en mus i felle, ikke vært tegn til mus etter dette.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fuktskade/kondensskade takvinduet påvist før vi overtok huset. Har vært pusset, oljet og malt i vår tid.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 16197341

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Hilde Fossli	**2026-06-27**	**Ole Marius Børresen**	**2026-06-26**

Identification

Hilde Fossli

Identification

Ole Marius Børresen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Ove Geddes veg 15A, 3714 SKIEN**	
Dato for energimerking **24.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-316139**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **22819585**
Gårdsnummer **63**	Bruksnummer **801**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **98,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **167,54 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **177,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 226 kWh**



Ove Geddes veg 15A, 3714 SKIEN

Detaljering

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

Ove Geddes veg 15A, 3714 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 14: 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 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

c Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				

SKIEN KOMMUNE

Dato: 24/8-2026 Sign:
Ove Geddes veg 15A

Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Nabolagsprofil

Ove Geddes veg 15A - Nabolaget Frogner - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Storm Linje P4	7 min 0.4 km
Skien terminal Landmannstorget Totalt 25 ulike linjer	21 min 1.8 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	5 min 2.9 km
Oksøya Linje 282	28 min 19.3 km
Dikkon Linje 282	28 min 19.5 km

Skoler

Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 345 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Skauen Kristelige skole (1-10 kl.) 230 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km
Lunde barneskole (1-7 kl.) 499 elever, 24 klasser	6 min 2.4 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	8 min 3.3 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	7 min 3.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

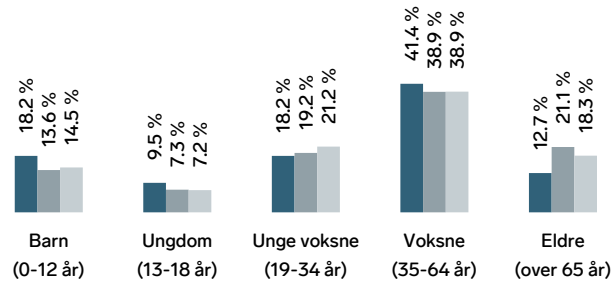
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner	1 213	500
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Barnehagen Gregorius (1-5 år) 63 barn	3 min 0.2 km
Harmonien Doremi barnehage (0-5 år) 117 barn	9 min 0.7 km
Kapitelberget natur- og kulturbhg. (1-5 ... 31 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Frogner Skien PostNord	11 min 1 km
Matkroken City Skien Søndagsåpent	20 min 1.7 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Støynivået
Lite støynivå 91/100

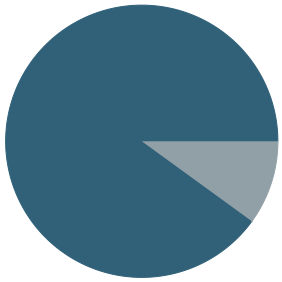
Trafikk
Lite trafikk 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Sport

Bratsberg idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	11 min 0.8 km
Kapitelberget - ballbane Ballspill	11 min 0.9 km
MOVA Skien	22 min
SKY Fitness Skien	22 min

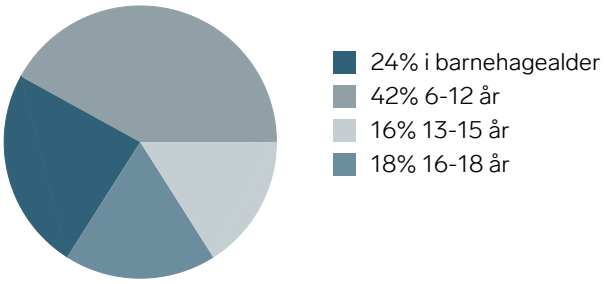
Boligmasse



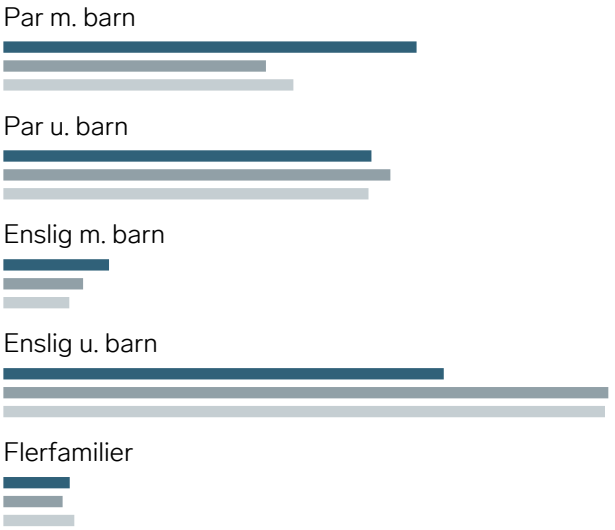
Varer/Tjenester

Handelstorget	21 min
Apotek 1 Svanen Skien	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

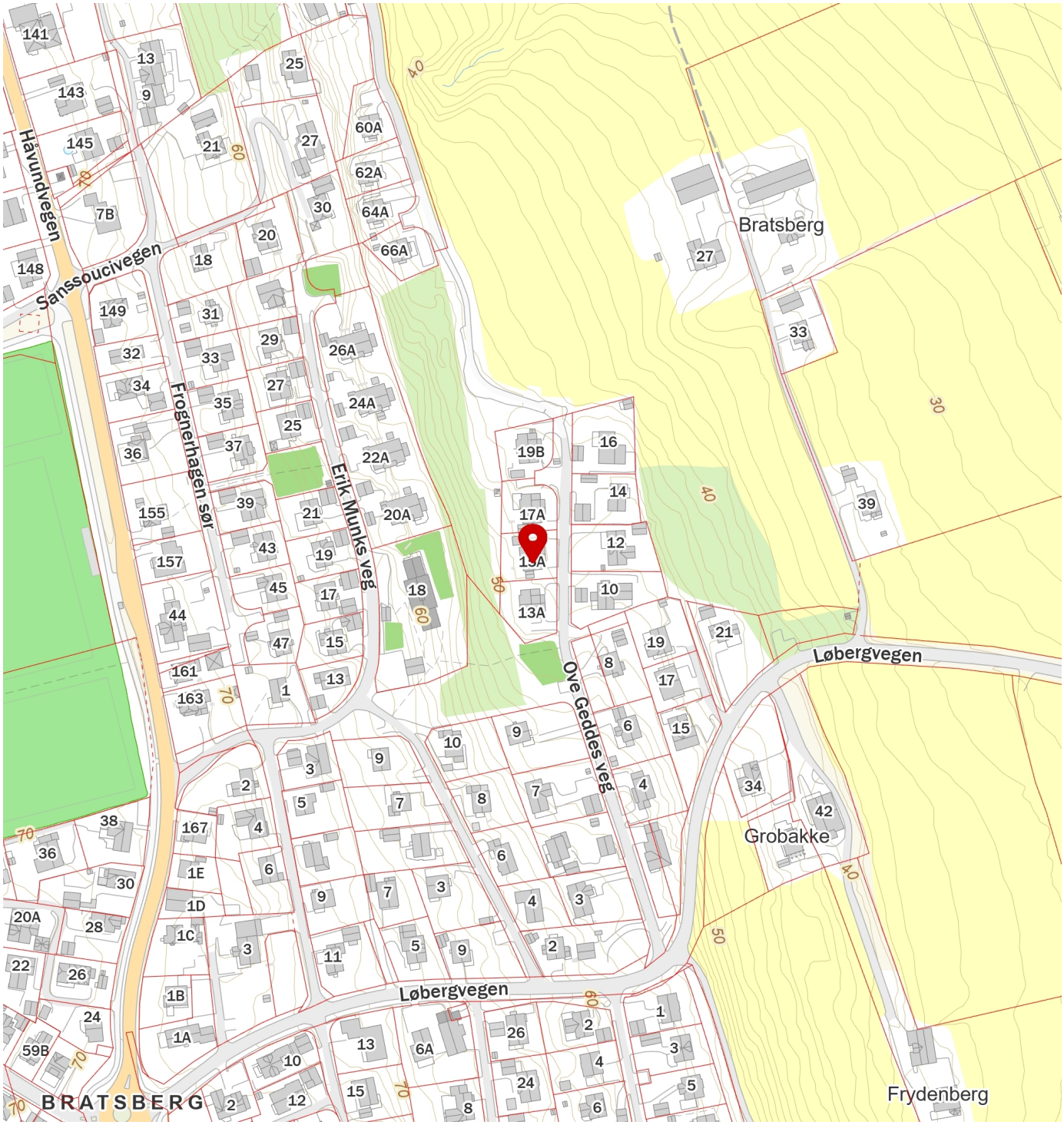


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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