PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

GULSETVEGEN 126

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Gulsetvegen 126, 3726 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 2, bnr. 1415

Markedsverdi

8 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 29.01.2026 **Rapportdato:** 24.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22469-1036 **Referansenummer:** SU2573

Foretak: SKUI TAKST AS



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

SKUI TAKST AS



Rapportansvarlig

Børre Skui
Uavhengig Takstingeniør
borre@skuitakst.no
471 71 074

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som funksjonell. har begrenset slitasje og er original som fra byggetiden.

Enebolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er utført i aluzink.
Boligen er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, isolert etter byggetidens krav og utvendig panelt med trekledning.
Pulttak av selvbærende w-takstoler og undertak med plater.
Boligen har fastkarm, åpningsvinduer og dører av tre med 2- lags energiglass.
Malte inngangsdører i begge plan med glass.
Det er etablert terrasse med adkomst fra Kjøkken i 1.etg.plan.
Trapp ned til nedre del av eiendommen er utført i imp.trevirke med tilhørende rekkverk og håndløper.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er hovedsaklig av enstavs laminat og keramiske fliser på gulv bad.
Vegger er av spon+gips med strie i overflaten, samt baderomsplater på våtrom.
Himlinger er utført med malte mdf paneler.
Isolert betongdekke for areal i boligens u.etg.
Pipe er montert i stue med tilhørtende ildsted.
Soverom mot terreng i boligens u.etg. tilhørende hoveddel.
Det er montert trapp fra 1.etg. til u.etg., trappen har åpne opptrinn med LED-lys, samt håndløper og rekkverk på begge sider.
Innerdører er originale og utført med formpresset mdf profiler.

VÅTROM Gå til side

Bad
Det er fremlagt byggesøknad, vedtak hos kommunen og ferdigattest.
Flis på gulv med oppkant. Baderomsplater på vegg og i himling med malt mdf panel. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, mekanisk avtrekk, veggmontert wc, dusjkabinett og badekar..
Det er påvist mindre fall en anbefalt (1:100) for lekkasjevann på gulvet, mens det i området under dusjkabinett er fallforhold innenfor kravet.
Oppkant ved terskel er målt, dokumentert med bilde og er ca.17mm. Dette betyr at lekkasjevann ikke vil renne ut av rommet ved et eventuellt rørbrudd.
Synlig slukmembran ved kontroll i sluk.
Badet er utstyrt med sanitærutstyr av normal god kvalitet som dusjkabinett, vegghengt wc, badekar og baderomsinnredning med porselens servant i helstøpt plate.
Mekanisk balansert ventilasjon med aggregat plassert på bodrom i u.etg.
Hulltaking er foretatt i delevegg mot stue.

Vaskerom
Det er fremlagt byggesøknad, vedtak hos kommunen og ferdigattest.
Våtromsbelegg på gulv, baderomsplater plater på vegger, og malt mdf panel i himling.
Det er ikke registrert spekker i overflaten. Det ble målt gode fallforhold på gulvet, og det ble målt 30 mm høydeforsjell fra topp membran (opp bak list) ved terskel til topp slukrist.
Lekkasjevann vil renne til sluk.
Det er observert at våtromsbelegg er klemt i slukets klemring.
Gulvbelegg har en oppkant på vegg på ca 50 mm. Det bemerkes at vegger ikke er utført med tettesjikt da dette er et vaskerom/teknisk rom. Det må derfor ikke installeres dusj eller andre vanninstallasjoner som vil gi betydelig vannsøl.
Rommet er utstyrt med utstyr av god kvalitet som nedfelt stålkum, vv tank, ventilasjonsanlegg og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk balansert ventilasjon med aggregat plassert på vaskerom.
Hulltaking er foretatt i delevegg mot wc.

Bad/vaskerom
Det er fremlagt byggesøknad, vedtak hos kommunen og ferdigattest.
Det er fremlagt byggesøknad, vedtak hos kommunen og ferdigattest.
Det er målt ca.25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Synlig slukmembran ved kontroll i sluk.
Badet er utstyrt med sanitærutstyr av normal kvalitet som dusjkabinett, frittstående wc, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med porselens servant i helstøpt plate.
Mekanisk balansert ventilasjon med aggregat plassert på bodrom.
Hulltaking er foretatt i delevegg mot bod.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Montert frittstående komfyr med stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det ble målt etter fuktighet på utsatte steder på gulv uten å påvise fuktvariabler. Det er montert komfyrvakt over kokesone, og vannstoppersystem i kjøkkenbenk. Det ble ikke påvist avvik eller skader på kjøkkeninnredningen.
Original som fra 2017.
Tidsriktig kjøkken i åpen løsning i forb. med spiseplass i 1.etg.
Kjøkkeninnredning er utført med slette malte fronter og foliert base på skrog. Laminat benkeplate med nedfelt induksjon topp og oppvaskkum i stål med et greps batteri.
Helintegrert micro og stekeovn som er plassert i god arbeidshøyde.
Plast avløpsrør og trykkvannsrør (rør i rør system) i velfungerende stand.
Ny ventilator fra 2026.

SPESIALROM Gå til side

Funksjonelt toalett rom med frittstående wc og innredning med integrert vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har rør i rør system med tilhørende vannfordelesrskap. Ved enkle tester utført på befaringsdagen og visuelle observasjoner er rør i rør system vurdert som velfungerende.
Vannfordelingsskap med fungerende stoppekran er plassert på vaskerom. Skapet har montert rør for synliggjøring av vannlekkasjer. Vannrørene har dokumentert utførelse, og fremstår uten synlige avvik.
Det ble ikke påvist lekkasjer eller avvik på avløpsanlegget. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Arbeidene på avløp har dokumentert utførelse.
Balansert ventilasjonsanlegg for begge bo-enhetene fungerer som tiltenkt, og rommene vurderes til å ha tilstrekkelig ventilasjon.

Varmepumpe som er etablert for 1.etg.plan er montert, men service intervall er ikke gjennomført da det opplyses at installasjonen er ny.

I boligens vaskerom er det montert vv tank, som forsyner 1.etg.plan. For utleiedel så er vv tank plassert i benkeskap på kjøkken.
Det elektriske anlegget er fra byggeår, og det foreligger sluttkontroll og samsvarserklæring på anlegget. Det ble ikke observert avvik på det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Erfaringsmessig er boligen oppført på komprimerte steinmasser.
Boligen er oppført på komprimerte steinmasser, grunnmur mot terreng med drensplate og nedløp er tilkoblet sep.avløp.
Boligen er oppført med en isolert betongplate på komprimerte steinmasser.
Det er i adkomst ned til utleie del, oppført betongblokker med tilhørende gjerder.
Flat tomt som er lett skrånende og opparbeidet med asfalt og belegningsstein.
Anlegget var på befaringsdagen velfungerende.

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

Det er montert rekkverk/gjerde på steinblokker som er oppført i terrenget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	237 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	197 m²
Totalpris	8 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	9 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

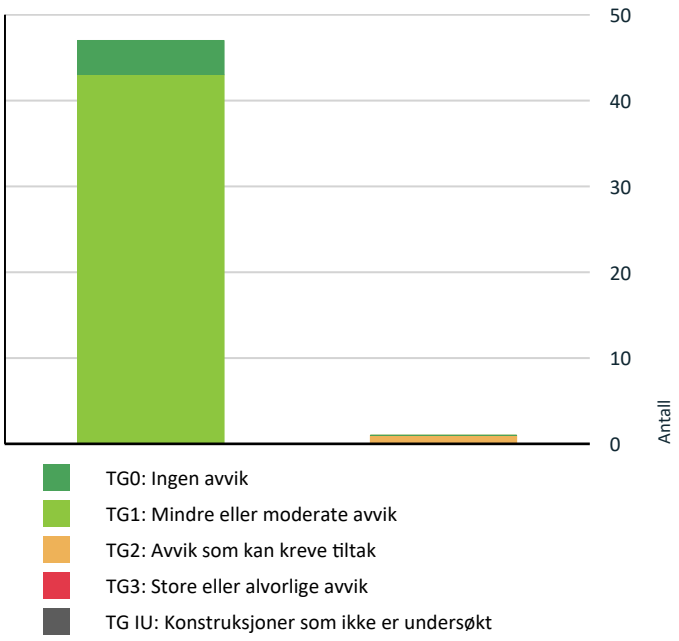
Garasje

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

Ferdigattest for tiltaket foreligger, garasje er tegnet til 36 kvm BYA.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2017

Anvendelse
I bruk

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt og FDV perm er fremlagt.

Tilbygg / modernisering		
2026	El bil lader	Det er dokumentert at el-bil lader er montert i garasjen av elektriker og samsvarserklæring ligger i Boligmappa.
2025	Varmepumpe	Det er opplyst av ny varmepumpe er montert des. 2025 av elektriker m/samsvarserklæring i Boligmappa.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i aluzink.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, isolert etter byggetidens krav og utvendig panelt med trekledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak av selvbærende w-takstoler og undertak med plater.

TG 1 Vinduer

Boligen har fastkarm, åpningsvinduer og dører av tre med 2- lags energiglass.

TG 1 Dører

Malte inngangsdører i begge plan med glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse med adkomst fra kjøkken i 1.etg.plan.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp ned til nedre del av eiendommen er utført i imp.trevirke med tilhørende rekkverk og håndløper.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er hovedsaklig av enstavs laminat og keramiske fliser på gulv bad.
Vegger er av spon+gips med strie i overflaten, samt baderomsplater på våtrom.
Himlinger er utført med malte mdf paneler.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert betongdekke for areal i boligens u.etg.

TG 1 Etasjeskille

I Boligen har etasjeskille i tre, med overliggende sponplater.
Det er foretatt kontroll i stue/kjøkken og soverom.
Fra området ved kjøkkenøy er det registrert avvik i overflaten ut mot yttervegg mot øst. I dette området er det målt 11mm overflateavvik, noe som skyldes krymp i underliggende trekonstruksjoner.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe er montert i stue med tilhørtende ildsted.

Tilstandsrapport



TG 1 **Rom Under Terreng**

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Soverom mot terreng i boligens u.etg. tilhørende hoveddel.

TG 1 **Innvendige trapper**

Det er montert trapp fra 1.etg. til u.etg., trappen har åpne opptrinn med LED-lys, samt håndløper og rekkverk på begge sider.



TG 1 **Innvendige dører**

Innerdører er originale og utført med formpresset mdf profiler.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Det er fremlagt byggesøknad, vedtak hos kommunen og ferdigattest.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flis på gulv med oppkant. Baderomsplater på vegg og i himling med malt mdf panel. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, mekanisk avtrekk, veggmontert wc, dusjkabinett og badekar..

1.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Det er påvist mindre fall en anbefalt (1:100) for lekkasjevann på gulvet, mens det i området under dusjkabinett er fallforhold innenfor kravet. Oppkant ved terskel er målt, dokumentert med bilde og er ca.17mm. Dette betyr at lekkasjevann ikke vil renne ut av rommet ved et eventuellt rørbrudd.

Vurdering av avvik:

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

Fallforholdet er ikke ivaretatt på den del av gulvet som ligger utenfor området for bruksvann. Imidlertid går vann fra dusjkabinett og badekar direkte i sluk.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Rommet vil kunne fungere, men fravær av optimale fallforhold så bør rommet holdes under regelmessig kontroll, særlig vedr. rengjøring av sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Synlig slukmembran ved kontroll i sluk.



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet er utstyrt med sanitærutstyr av normal god kvalitet som dusjkabinett, vegghengt wc, badekar og baderomsinnredning med porselens servant i helstøpt plate.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Tilstandsrapport

Mekanisk balansert ventilasjon med aggregat plassert på bodrom i u.etg.

1.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt i delevegg mot stue.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Det er fremlagt byggesøknad, vedtak hos kommunen og ferdigattest.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Våtromsbelegg på gulv, baderomsplater plater på vegger, og malt mdf panel i himling.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Det er ikke registrert spekker i overflaten. Det ble målt gode fallforhold på gulvet, og det ble målt 30 mm høydeforsjell fra topp membran (opp bak list) ved terskel til topp slukrist.
Lekkasjevann vil renne til sluk.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er observert at våtromsbelegg er klemt i slukets klemring. Gulvbelegg har en oppkant på vegg på ca 50 mm. Det bemerkes at vegger ikke er utført med tettesjikt da dette er et vaskerom/teknisk rom. Det må derfor ikke installeres dusj eller andre vanninstallasjoner som vil gi betydelig vannsøl.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er utstyrt med utstyr av god kvalitet som nedfelt stålkum, vv tank, ventilasjonsanlegg og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk balansert ventilasjon med aggregat plassert på vaskerom.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt i delevegg mot wc.

U.ETG. > BAD/VASKEROM

Generell

Det er fremlagt byggesøknad, vedtak hos kommunen og ferdigattest.

U.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Det er fremlagt byggesøknad, vedtak hos kommunen og ferdigattest.

U.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Det er målt ca.25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

U.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Synlig slukmembran ved kontroll i sluk.



U.ETG. > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med sanitærutstyr av normal kvalitet som dusjkabinett, frittstående wc, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med porselens servant i helstøpt plate.

U.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk balansert ventilasjon med aggregat plassert på bodrom.

U.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i delevegg mot bod.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tidsriktig kjøkken i åpen løsning i forb. med spiseplass i 1.etg.
Kjøkkeninnredning er utført med slette malte fronter og foliert base på skrog. Laminat benkeplate med nedfelt induksjon topp og oppvaskkum i stål med et greps batteri.
Helintegrert micro og stekeovn som er plassert i god arbeidshøyde.
Plast avløpsrør og trykkvannsrør (rør i rør system) i velfungerende stand.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ny ventilator fra 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

U.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Montert frittstående komfyr med stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det ble målt etter fuktighet på utsatte steder på gulv uten å påvise fuktvariabler. Det er montert komfyrvakt over kokesone, og vannstoppersystem i kjøkkenbenk. Det ble ikke påvist avvik eller skader på kjøkkeninnredningen.

U.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Original som fra 2017.



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Funksjonelt toalett rom med frittstående wc og innredning med integrert vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør i rør system med tilhørende vannfordelesrskap. Ved enkle tester utført på befaringsdagen og visuelle observasjoner er rør i rør system vurdert som velfungerende.
Vannfordelingsskap med fungerende stoppekran er plassert på vaskerom. Skapet har montert rør for synliggjøring av vannlekkasjer. Vannrørene har dokumentert utførelse, og fremstår uten synlige avvik.

TG 1 Avløpsrør

Det ble ikke påvist lekkasjer eller avvik på avløpsanlegget. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Arbeidene på avløp har dokumentert utførelse.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonsanlegg for begge bo-enhetene fungerer som tiltenkt, og rommene vurderes til å ha tilstrekkelig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe som er etablert for 1.etg.plan er montert, men service intervall er ikke gjennomført da det opplyses at installasjonen er ny.

TG 1 Varmtvannstank

I boligens vaskerom er det montert vv tank, som forsyner 1.etg.plan. For utleiedel så er vv tank plassert i benkeskap på kjøkken.

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.

Det elektriske anlegget er fra byggeår, og det foreligger sluttkontroll og samsvarserklæring på anlegget. Det ble ikke observert avvik på det elektriske anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er opplyst at arbeider er dokumentert.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det ble ikke observert avvik på det elektriske anlegget.



Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Erfaringsmessig er boligen oppført på komprimerte steinmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen er oppført på komprimerte steinmasser, grunnmur mot terreng med drensplate og nedløp er tilkoblet sep.avløp.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med en isolert betongplate på komprimerte steinmasser.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er i adkomst ned til utleie del, oppført betongblokker med tilhørende gjerder.



TG 0 Terrengforhold

Flat tomt som er lett skrånende og opparbeidet med asfalt og belegningsstein.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegget var på befaringsdagen velfungerende.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er montert rekkverk/gjerde på steinblokker som er oppført i terrenget. Horisontale spiler har åpning over 20mm.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
I bruk

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er satt til antatt ferdigstillelse.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

197 m²/197 m²

Enebolig: Entré, 4 Soverom, Bad, Stue, Kjøkken, Vaskerom, 2 Toalettrom, Vindfang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Bod, Trapperom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 40 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 9 300 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**8 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**8 000 000**

Markedsvurdering

MARKEDS- OG VERDIVURDERING

Eiendommen ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Strømdal i Skien kommune, kjent for sitt barnevennlige miljø, gode oppvekstvilkår og nærhet til skole, barnehage og fritidsaktiviteter.
Boligen ligger på Gulset med fantastisk utsikt over Skien og er et populært, familievennlig område med kort vei til skole, barnehage, svømmehall, lysløyper m.m.
Dette boligområde består hovedsakelig av eneboliger og er kjent som et av Skiens mest attraktive områder. Dette er et stille og rolig område, som ligger skjermet fra stor trafikken med kort vei til skogen og friområder. Med fine og romlige nærområder er dette en barnevennlig perle. Trim og turløyper er tilrettelagt for sykkel og tur med hund. Eiendommen har meget gode sol- og lysforhold.
Det er stabil etterspørsel etter boligeiendommer i dette området, blant annet på grunn av kort veg til skole, barnehage og gode kommunikasjon forhold, nærhet til natur med turterreng samt et aktivt idrettstilbud gjennom Gulset Idrettsforening. I tillegg er daglivare kun få minutters gange unna.
Dette gir en attraktiv kombinasjon av sentral beliggenhet og rolige omgivelser.
Det som ofte mangler i etablerte boligfelt, er nærheten til sentrum og etablert infrastruktur. Denne eiendommen skiller seg positivt ut ved å kombinere moderne nybygg med slike kvaliteter.
Ser man på omsetning på boliger som ligger slikt plassert så er omsetningen nærmest basert på eldre boliger fra 1950-1980 tallet. Ny bolig som denne har de kvaliteter man ser etter når man vurderer boliger i øvre prisklasse. Denne boligen har planlagt ferdigstillelse av uteområdet, med begrenset innsyn og i høy kvalitet.

EIENDOMMENS BEBYGGELSE

Eiendommen har adkomst fra Gulsetvegen, med direkte innkjøring til dobbel garasje.
Boligen er beliggende over to plan, med egen seksjonert utleiedel på ca.66 kvm. Beskrevne bolig gir en spennende mulig for stor familie til opphold som gir gode opplevelser og et komfortabelt opphold når familien skal samles.
Ny bebyggelse er oppført etter TEK10, med gjennomgående god kvalitet i konstruksjoner, tekniske installasjoner og overflater. Det er normal god standard hva gjelder utstyr og overflater. Rause vindusflater gir flott utsikt og romslig følelse i alle oppholdsrom. Boligen med egen utleie enhet i 1.etasje, som er etablert med egen inngang hvor leieverdier blir kapitalisert i bolig verdien og for denne er dette ca. kr. 1,5 mill.
Arkitekturen er moderne og stram, med materialbruk og detaljering som understreker at dette er boliger i det øvre verdi-segment.

NÆROMRÅDE OG MARKED

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av eldre eneboliger som gradvis oppgraderes og moderniseres. Nyere boliger finnes i hovedsak langs adkomstveien mot Gulsetvegen, Strømdal terrasse der bokvalitet, fri utsikt, naturtilgang og gode skoler er viktige prisdrivende faktorer.
Prisnivået i området har hatt en betydelig økning de siste årene. Selv om markedet nå viser tegn til utflating som følge av høyere rentekostnader, peker utviklingen på nytt mot et mer positivt marked etter hvert som rentebanen viser en fallende tendens. Dette vil gjøre eiendommer av denne typen særdeles attraktive for kjøpere i tiden fremover.
Tilgangen på nye eneboliger i etablerte områder som dette er begrenset, og nye prosjekter betinger som oftest erverv og transformasjon av eksisterende bygningsmasse – en kapitalkrevende prosess som likevel materialiserer seg positivt i slike omgivelser.
Ny bolig på denne eiendommen vil derfor ha en prisdrivende effekt i området og forventes å indikere kvadratmeterpriser i øvre sjikt for Skien.

VERDIVURDERING

Med bakgrunn i beliggenhet, kvalitet, utleie, markedssituasjon og sammenlignbare salg i nærområdet, vurderes markedsverdien for eiendommen i nivå for boliger i øvre prissjikt for området.
Området som er vurdert er hentet fra eiendommer på Strømdal og Gulset, med lignende utsikt, nærhet til trafikk som er vest i kommunen. Gulsetvegen 126 har gode sammenlignbare objekter, som innehar kvaliteter som denne eiendommen har.
På bakgrunn av boligens særegenhet er ikke de normale sammenligninger som hoved-verktøy, lagt til grunn for verdisettingen.

SAMMENLIGNBARE SALG I NÆROMRÅDET OG FELLES FOR DISSE ER AT DE ALLE LIGGER FRITT VESTVENDT OG INNENFOR EN RADIUS PÅ 2KM.

SAMMENLIGNBARE SALG

Adresse	Pris	Pris pr.kvm.	Areal	Tidspunkt
Gulsetvegen 122B,	7 500 000	34 403,-	218	27-09-2022
Vestre Gulset 99	8 080 000	38 476,-	210	20-01-2023
Strømdalvegen 22	7 960 000	41030,-	194	10-11-2023

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 900 000
Garasje	Kr.		650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	260 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**7 300 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**7 300 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**9 300 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

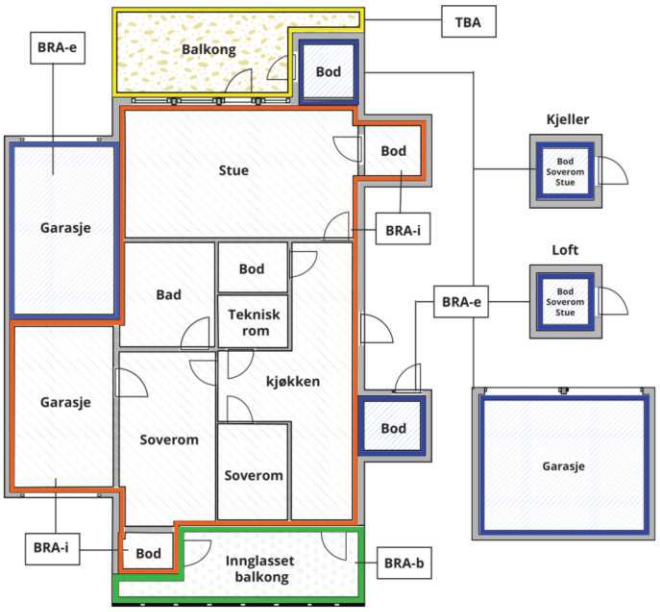
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	102			102	10
U.etg.	95			95	
SUM	**197**				**10**
SUM BRA	**197**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, soverom, bad, stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom		
U.etg.	Vindfang, toalettrom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod, soverom til bolig, trapperom, bod 2, soverom 2 til utleidel, soverom 3 til utleidel		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg.		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Ferdigattest for tiltaket foreligger, garasje er tegnet til 36 kvm BYA.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Børre Skui	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	2	1415		0	626.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gulsetvegen 126

Hjemmelshaver
Sørensen Reidar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er sentralt plassert på Strømdal med direkte adkomst fra Gulsetvegen, med panorama utsikt mot sydøst.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånende terreng, hvor deler er bygget opp med blokker.

Tinglyste/andre forhold

Pantedokument

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	
2	05.02.2026	
3	05.02.2026	
4	06.02.2026	
5	18.02.2026	
6	19.02.2026	
7	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Oppdragsnr.

201260005

Selger 1 navn

Endre Kahrs Revheim

Gateadresse

Gulsetvegen 126

Poststed

SKIEN

Postnr

3726

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Reidar Sørensen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Reidar Sørensen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 201260005

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 201260005

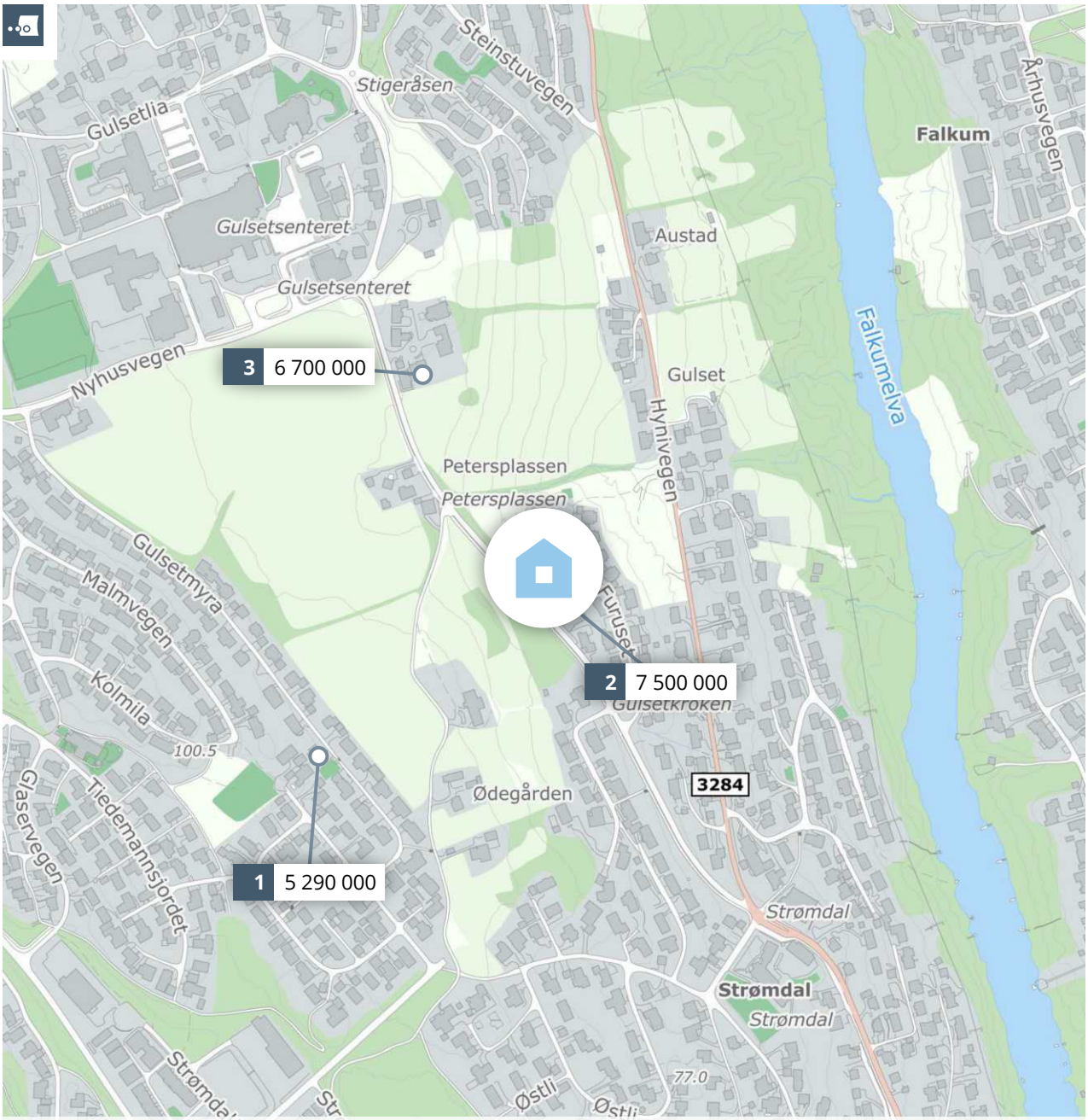
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Endre Revheim	99b6d138ce726c66eba2 09136de122d39c45804a	24.02.2026 12:59:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 201260005

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

GULSETVEGEN 126

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 24.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gulsetvegen 126, 3726 SKIEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 2 BNR 1415 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS SØNDRE HYNIVEG

Verdivurdert til

8 000 000

-	8 000 000	40 609
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	197 m²	40 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						626 m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gulsetmyra 38				26.08.2024	5 290 000	**5 290 000**	0	5 290 000	**25 556**
	207 m²	1986	741 m²	3 sov						
2	Gulsetvegen 122 B				22.07.2022	7 590 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**35 714**
	210 m²	2022	625 m²	4 sov						
3	Gulsetvegen 138				10.03.2023	5 990 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**40 120**
	167 m²	2011	675 m²	3 sov						

Eiendommen ligger i et etablert, sentralt og barnevennlig boligområde på Strømdal, vest for Skien sentrum.
Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Gulset er den største bydelen i Skien.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Meny og Coop prix Gulset.

Hovedetasje: Entré, toalettrom, soverom med eget bad, romslig stue og utgang til balkong, samt kjøkken.
Underetasje – hoveddel: Soverom, bod og teknisk rom.
Separat utleiedel: Egen entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.
Isolert dobbelgarasje med montert elbil-lader

Kort fortalt:
- Eksklusiv familiebolig med godkjent utleiedel.
- Isolert dobbelgarasje med montert elbil-lader.
- Romslig stue og kjøkken med storslått utsikt.
- Solrike uteplasser.
- Flott opparbeidet tomt med asfaltert gårdsrom og belegningsstein.
- Utleiedel med 2 gode soverom og gjennomgående høy standard.
- Energieffektiv bolig.
- Herkan man flytte rett inn!

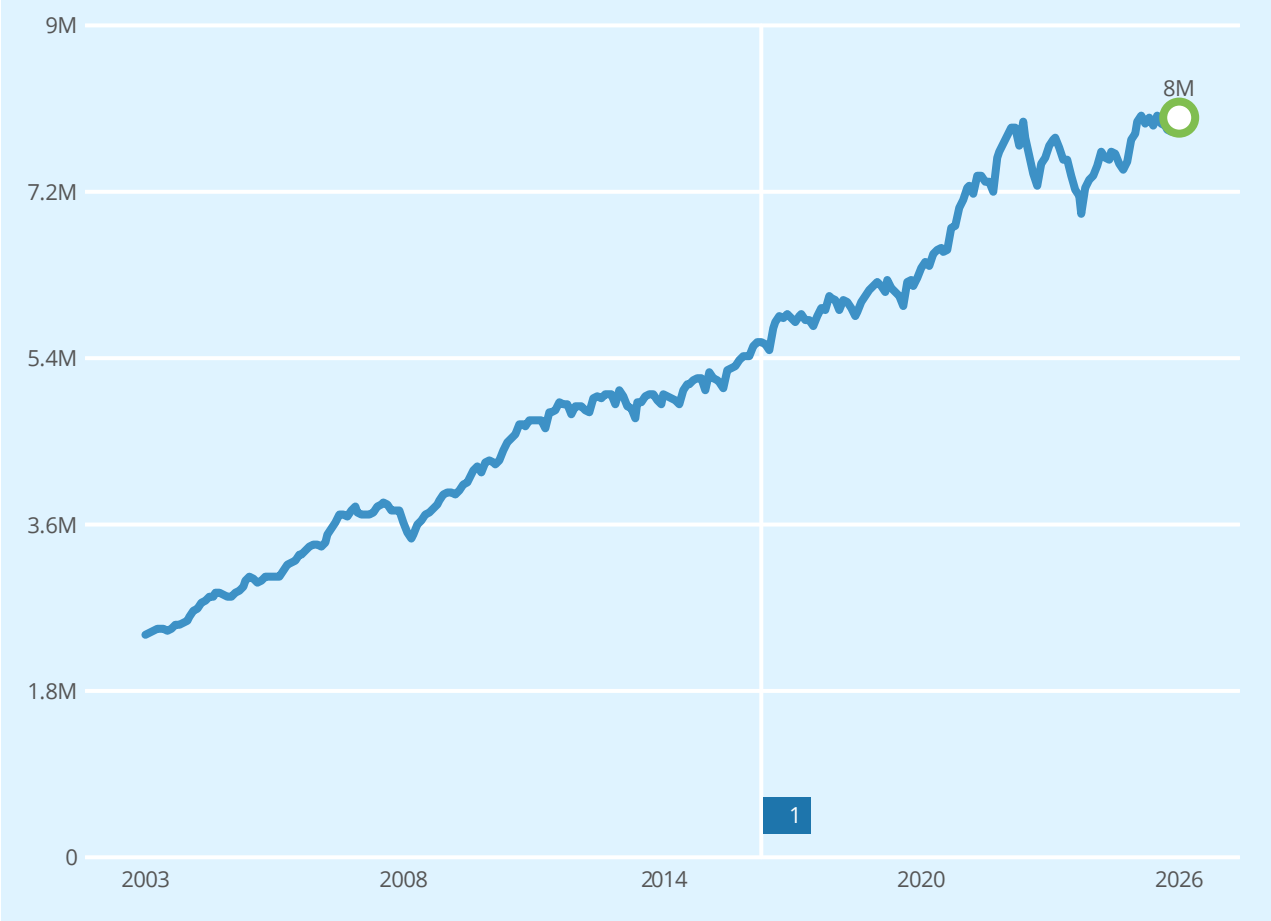
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.09.2016		16.09.2016	-	860 000	-	860 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Eneboliger til salgs i SKIEN kommune nå

67
eneboliger til salgs

4.9M
4.7M
4 596 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
123
dager

Eneboliger solgt i SKIEN kommune siste 3 mnd

62
eneboliger solgt

4 121 000 Prisantydning i snitt
4 113 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
67
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

40 609 Gulsetvegen 126 Totalpris 8 000 000

23 975 SKIEN kommune i snitt siste 3 mnd
21 081 Telemark fylke i snitt siste 3 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Gulsetvegen 126, 3726 SKIEN**	
Dato for energimerking **23.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262502**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300582797**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **1415**
Seksjonsnummer **—**	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 **2017**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **197,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **197,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **108,41 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **112,31 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 862 kWh**



Gulsetvegen 126, 3726 SKIEN

Detaljering

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

Gulsetvegen 126, 3726 SKIEN

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 1415	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gulsetvegen 126 3726 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Loddrett mur
- Elv og bekk
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Steingjerde
- Gang- og sykkelveg
- Kanal og grøft
- Anleggsområde
- Matrikkelnummer
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Bolig
- Annet gjerde
- Veg
- Høydekurve 5m
- Lekeplass
- Kommunalveg gatenavn.

- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning drift/nedlagt
- Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
- Overvann Tunnel drift/nedlagt
- Drens drift/nedlagt
- Tunneller
- Pumperetning

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	**2**	**1415**	**0**	**0**	Gulsetvegen 126, 3726 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	626.68m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	626.68m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
4003 2013988	Furuset, gnr 2 bnr 90 m/fl (14.3.2013)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	626.19m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 1415	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gulsetvegen 126 3726 SKIEN			
Annen info:	Furuset, gnr 2 bnr 90 m/fl			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Elv og bekk
- Høydekurve
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Regulert senterlinje
- Bru
- Avkjørsel
- RpFareGrense
- RpSikringGrense
- Flomfare
- Boliger
- Gangvei
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Eiendomsteig
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- A Påskrift reguleringsplan
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Tunnel
- RpFormålGrense
- RpBåndleggingGrense
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Kjørevei
- Offentlig friområde
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Energianlegg
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Regulert tomtegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- RbFormålOmråde
- Annen veigrunn
- RpArealformålOmråde
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Friområde

- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning drift/nedlagt
- Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
- Overvann Tunnel drift/nedlagt
- Drens drift/nedlagt
- Tunneller
- Pumperetning

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Skien kommune

Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 1415	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gulsetvegen 126 3726 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Innmålt grensepunkt

Takoverbygg grå

Veg

Kommunalveg gatenavn.

Offogprivbygg

Teiggrense god nøyaktighet

Eiendomsteig

Andre bygg grå

Gang- og sykkelveg

Matrikkelnummer

Vann drift/nedlagt
Vann pumpeledning drift/nedlagt
Vann tunnel drift/nedlagt
Spillvannsledning drift/nedlagt
Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
Spillvann tunnel drift/nedlagt
Avløp Felles drift/nedlagt
Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
Overvann drift/nedlagt
Overvann overløpsledning drift/nedlagt
Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
Overvann Tunnel drift/nedlagt
Drens drift/nedlagt
Tunneller
Pumperetning

Kvikkleire - risiko

Risikoklasse 5
Risikoklasse 4
Risikoklasse 3
Risikoklasse 2
Risikoklasse 1

SKIEN KOMMUNE

Viktoria-Hus A/S
Bjørnslettvegen 2
3917 PORSGRUNN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	16/12118-19	17.09.2021

Gbnr 2/1415 - Gulsetvegen 126 – Nybygg enebolig m/sekundærleilighet - Ferdigattest

Tillatelse til tiltaket er gitt: Endringstillatelse (støttemur) gitt: Midlertidig brukstillatelse er gitt:	05.10.2016 i sak 655/16 03.07.2017 i sak 426/17 17.10.2017
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	Enebolig med sekundærleilighet
Bygningsnummer:	300582797
Bruksareal (BRA)	168 m^2
Tilknyttet off. vann og avløp:	Ja

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt 27.08.2021.

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

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

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

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

VEDTAK:

Søknad om ferdigattest godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse, datert 17.10.2017.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Informasjon om hvordan du går frem for å klage, følger vedlagt.

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

www.skien.kommune.no

Med hilsen

Hallstein Bast	Vegard Fjeld
Byggesakssjef	byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

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

Klagerett:
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

eller til
skien.postmottak@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Utvalg for klima, miljø og byutvikling (UKMB) i Skien kommune og behandlet der. Dersom UKMB ikke tar klagen til følge, sendes den til Fylkesmannen i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

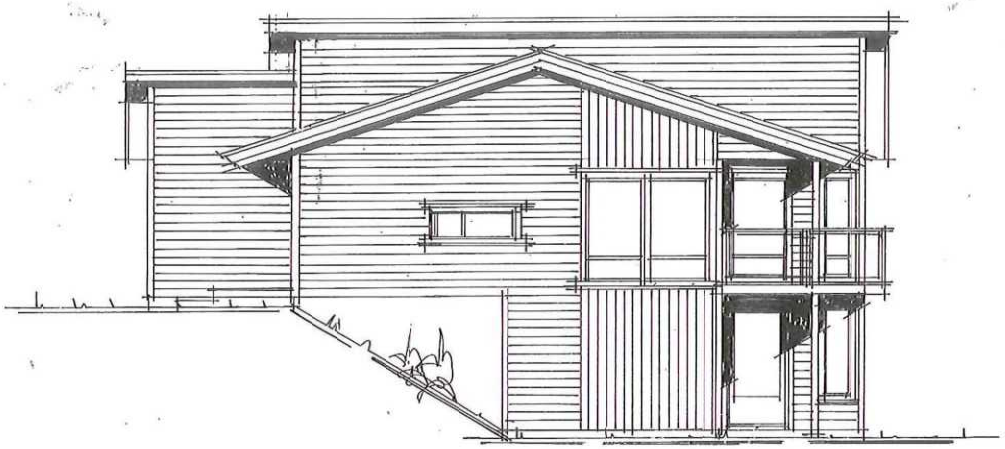
Utsettelse
Selv om det er klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

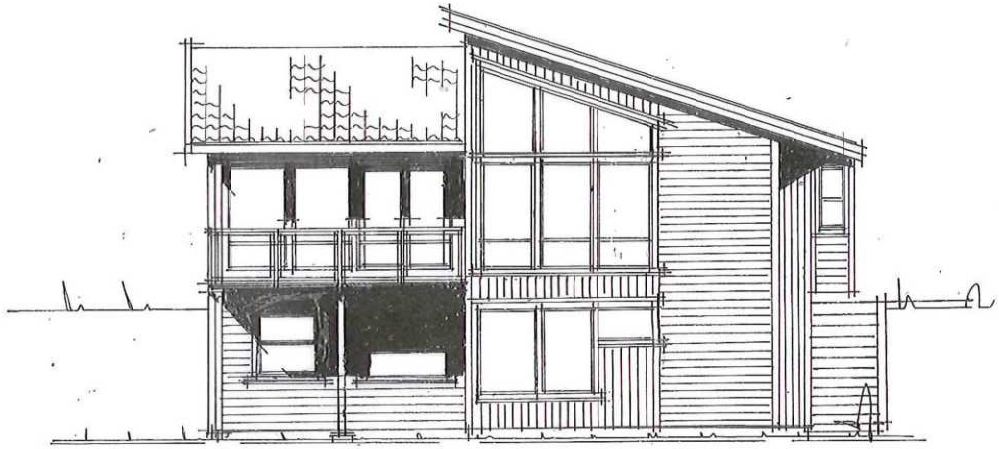
Kostnader ved klagesaken
Dere har mulighet til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36.

Kopi til: Reidar Sørensen
Administrasjonsavdelingen /v Lise Lotte Svanberg
Skien brann- og feievesen
Byggesak og eiendomsskatt /v Kirsten G Halvorsen
Byggesak og eiendomsskatt /v Barbro Aasland

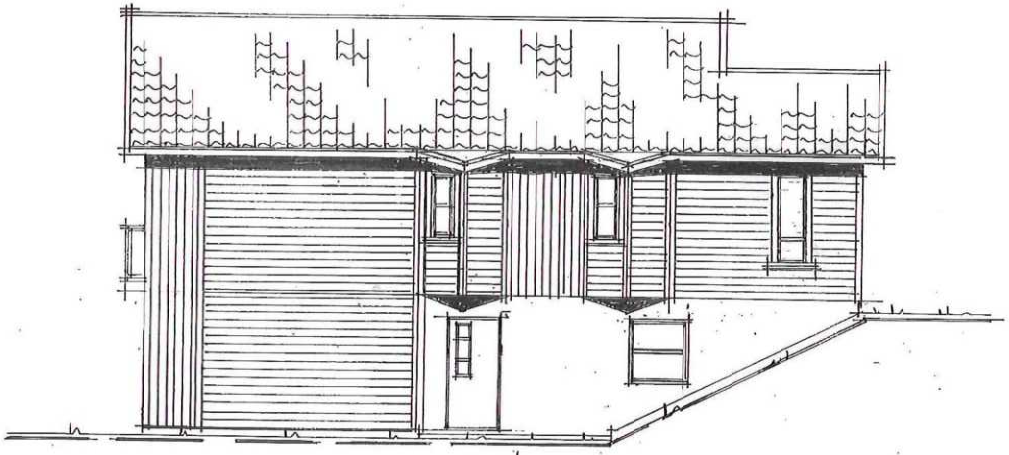
E-1



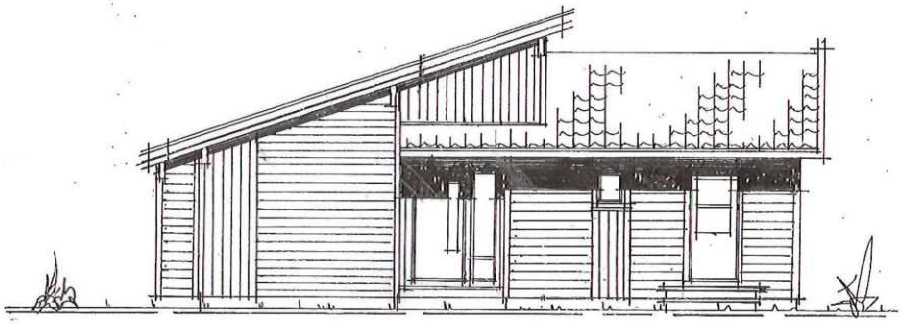
FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



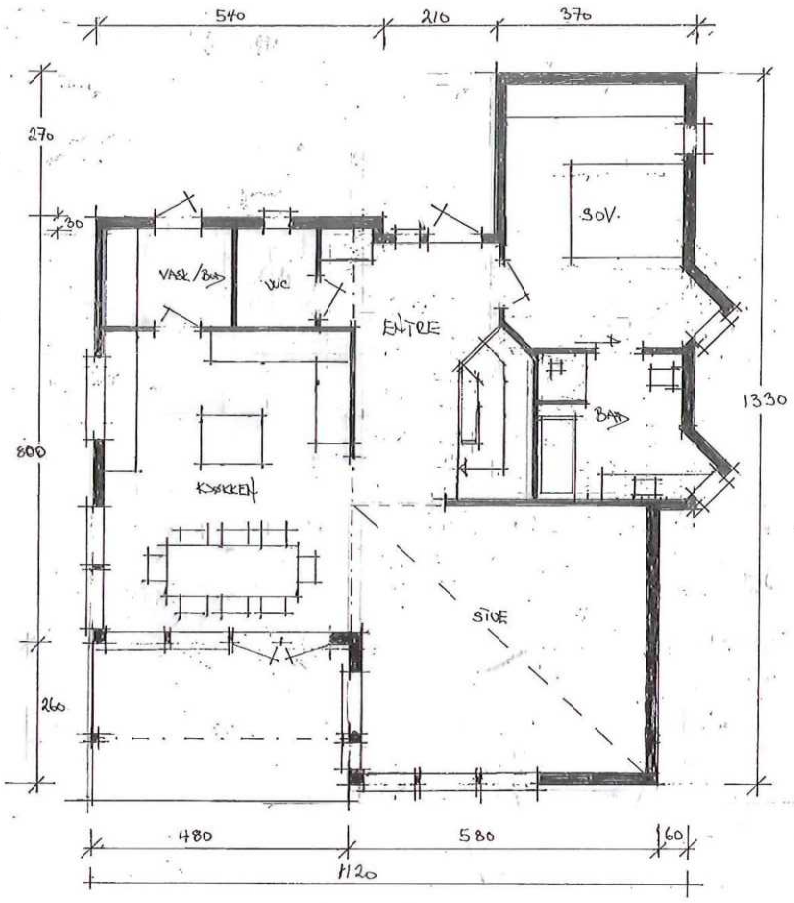
FASADE MOT NORD

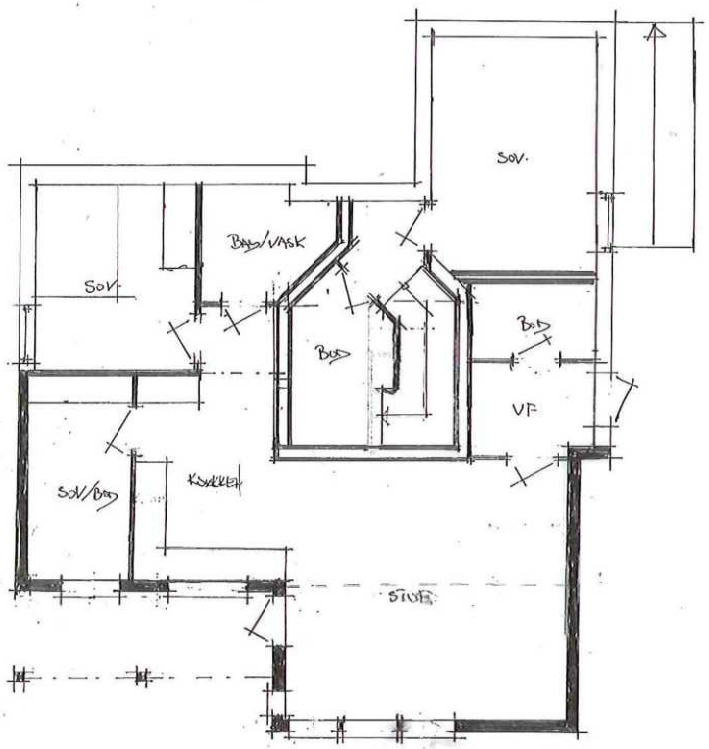


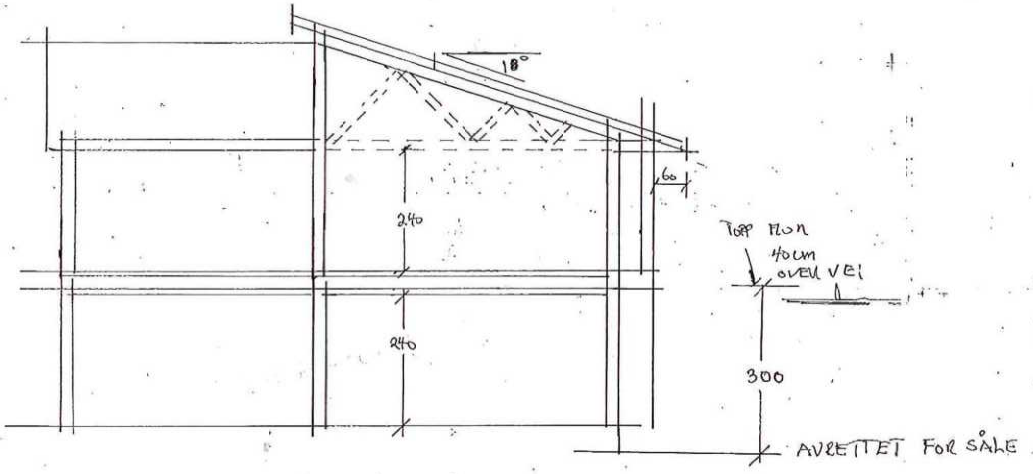
FASADE MOT VEST

TILTAKSHAVER: REIDAR SØRENSEN BYGGESTED: FURUSET GULSETVEGEN TOMT 4	MÅL.: 1:100 FASADER
VIKTORIA- HUS	ARK.: T.Simonsen

E-2







TILTAKSHAVER:
REIDAR SØRENSEN

BYGGESTED:
FURUSET GULSETVEGEN TOMT 4

MÅL.: 1:100

BYA.: 120,0m²

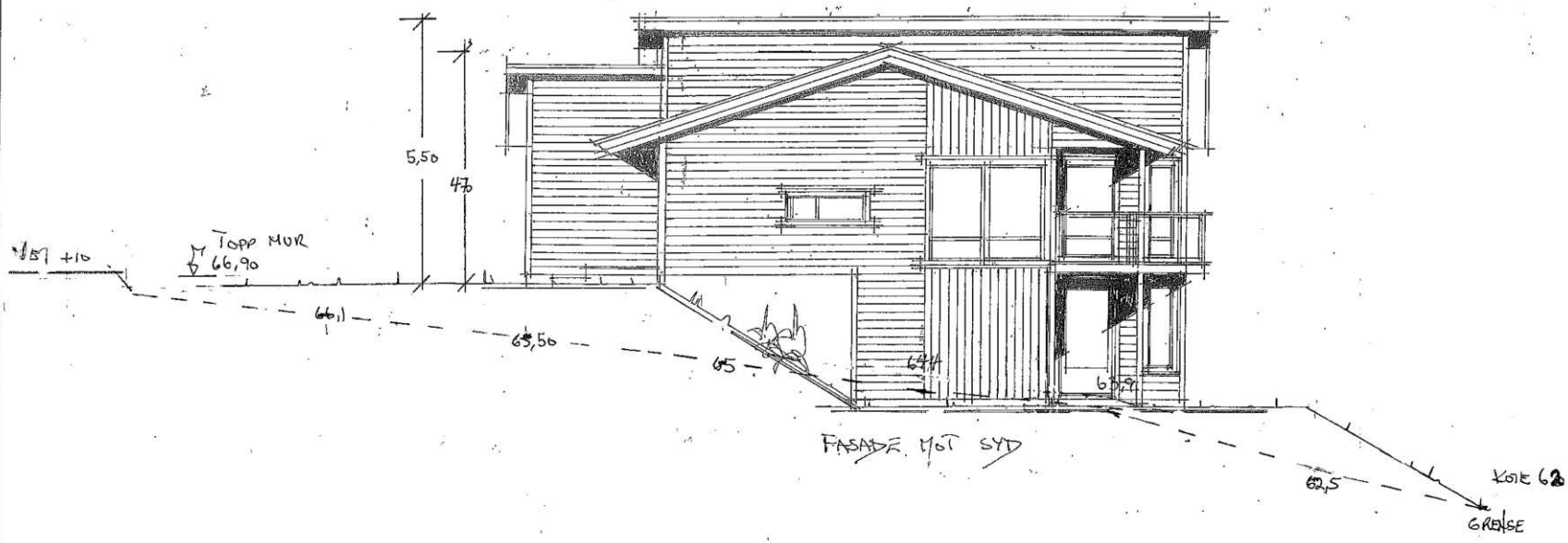
BRA HOVEDDEL: 101,8m²

BRA LEILIGHET: 66,3 m²

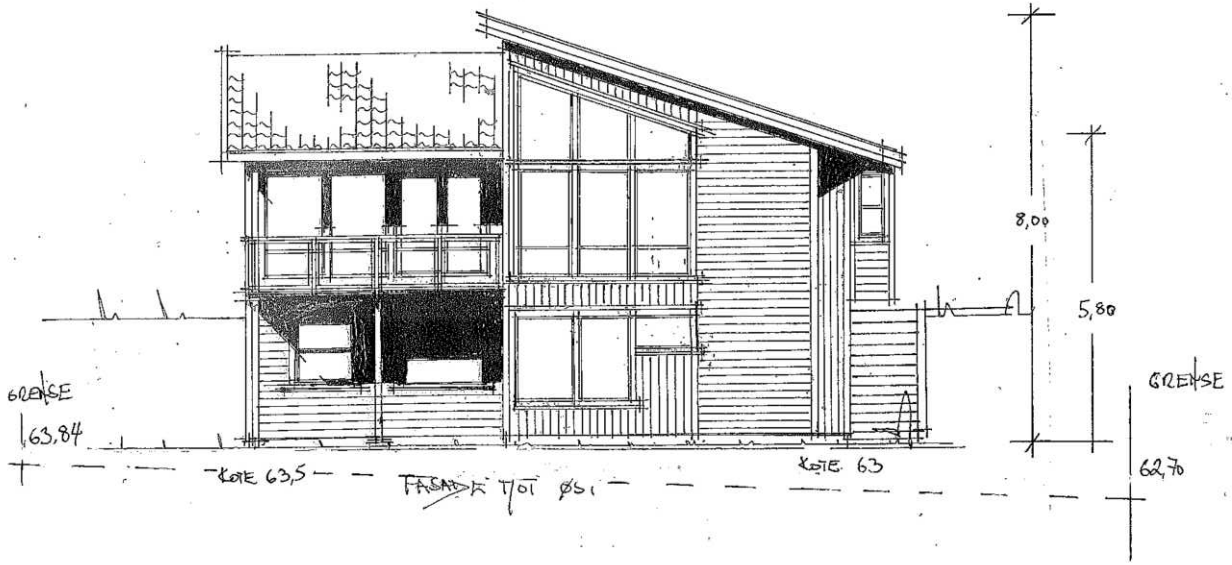
DATO: 18.8.2016

ARK.: T.Simonsen

VIKTORIA-HUS A/S



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

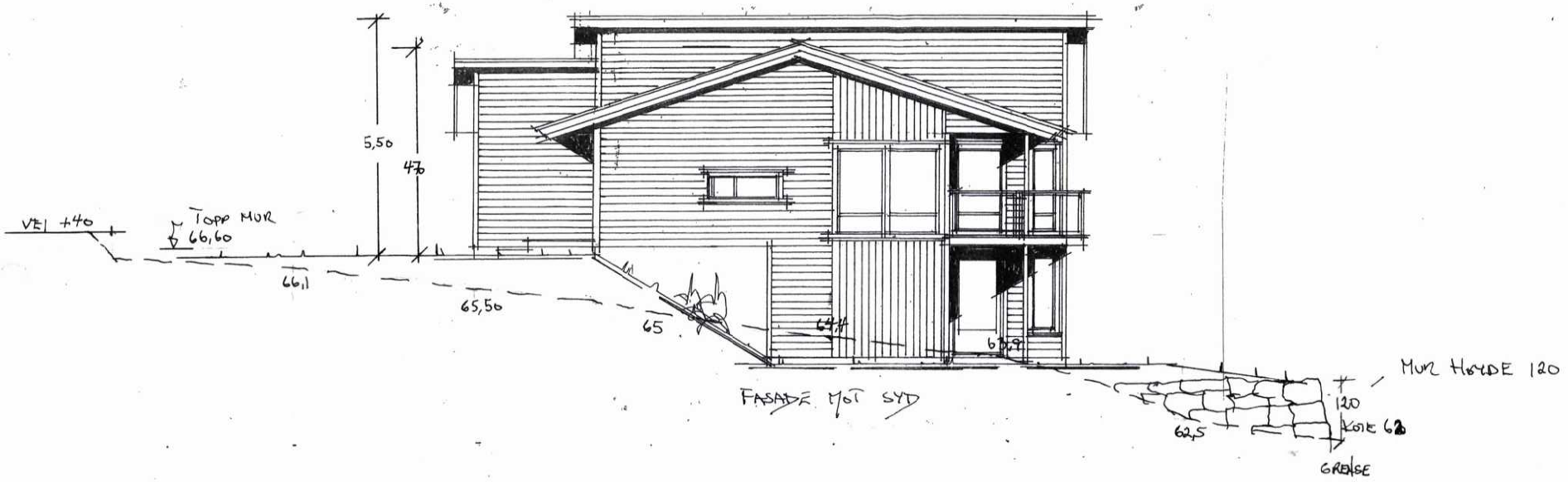
TILTAKSHAVER:
REIDUN SØRENSEN

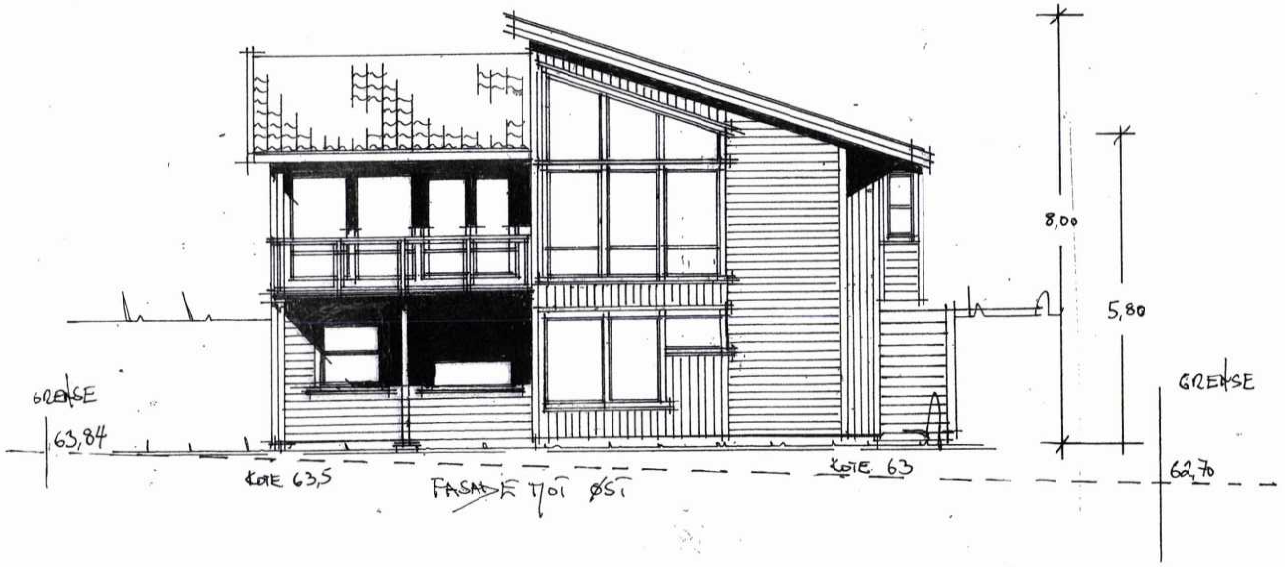
BYGNESTED:
FURUSET TOMT 4

VIKTORIA HUS

TERRENGPROFIL
SNITT HØYDER

KORRIGERT
24.10.2016



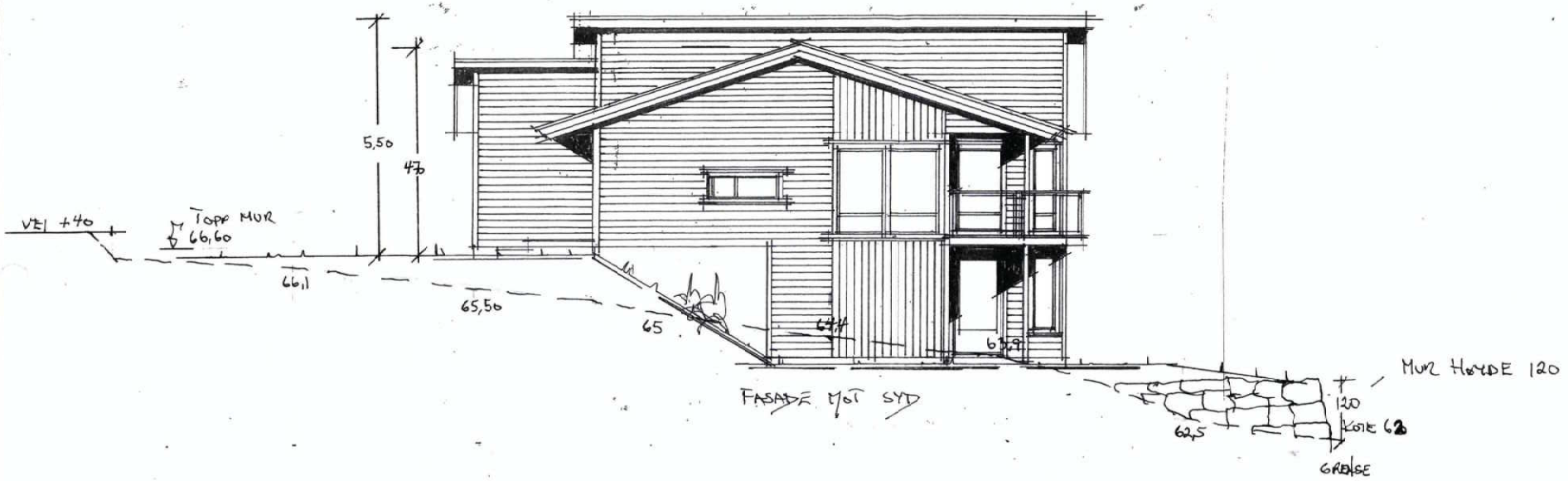


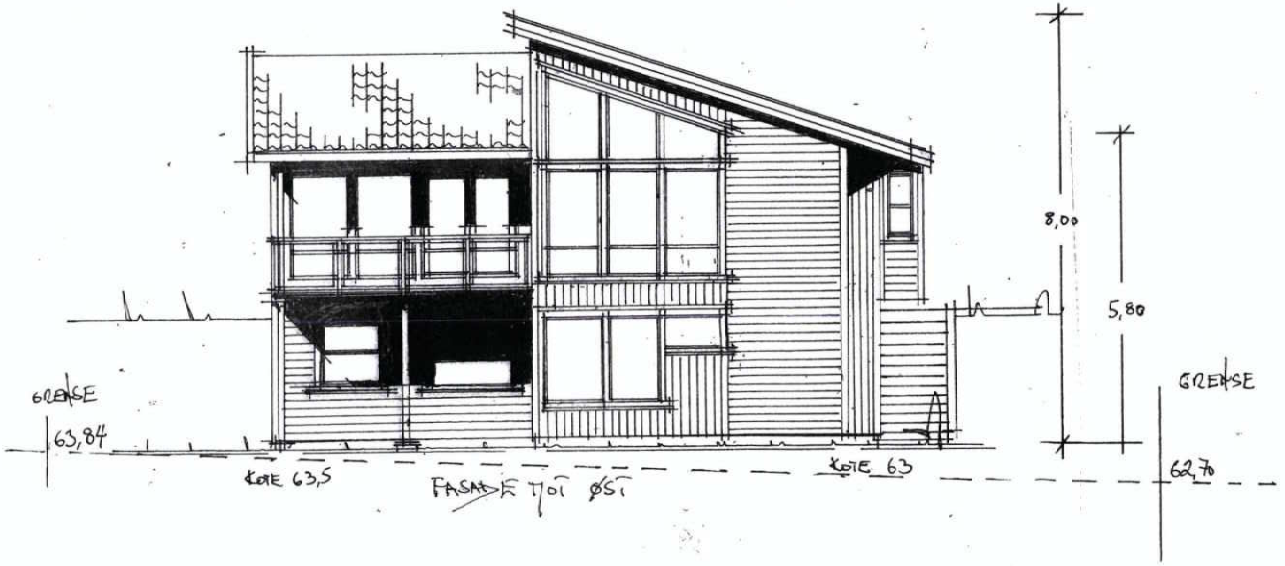
TILTAKSHAVER:
REIDAR SØRENSEN

TEGNET PROSJ.
SNITT HØYDER

BYGNESTED:
FURUSET TOMT 4

VIKTORIA HUS



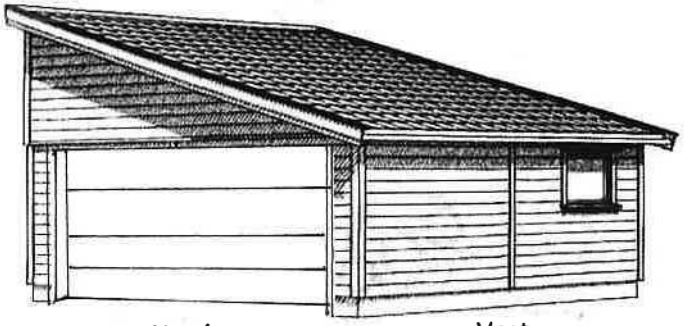


TILTAKSHAVER:
REIDAR SØRENSEN

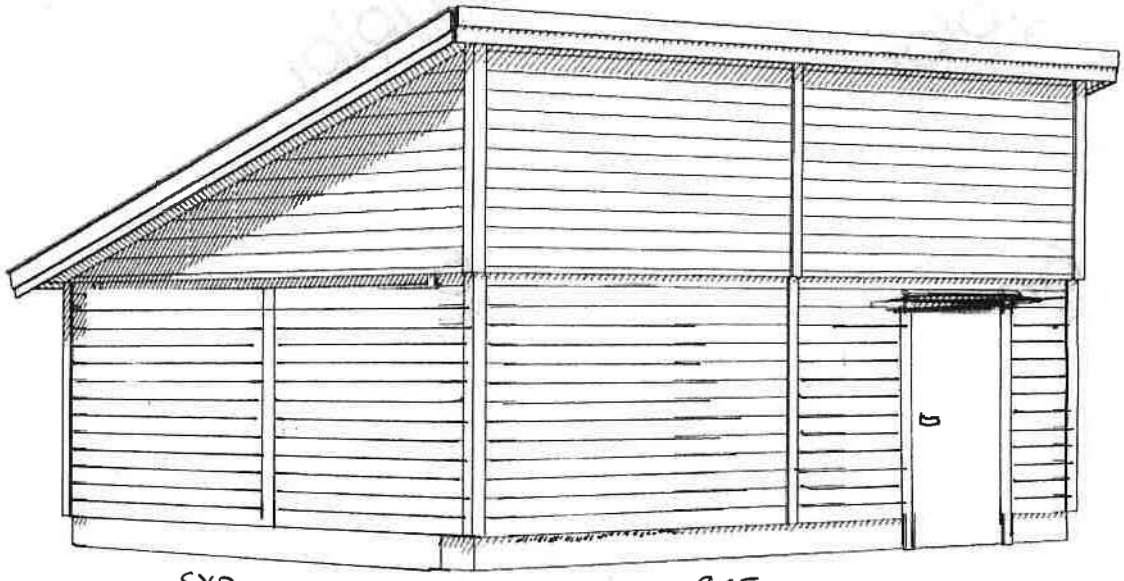
TEGNET PROFIL
SNITT HØYDER

BYGNESTED:
FURUSET TOMT 4

VIKTORIA HUS



Nord Vest



SYD ØST

600 x 600 cm

igland GARASJEN

BYA= 36,0 BRA= 33,6

BYA er beregnet ifølge konstruksjonsmål

Målestokk: 1:--

Gnr 2 Bnr 1415

Tiltakshaver: Reidar Sørensen

Kundenr: 874567

Konstr/tegnet: Ola

Ordrenr/tilbudsnr: 183546

Takvinkel: 16°

Dato: 17/03/2021

Modell: KONGSHAVN

Tegningsnr: 18351511

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsskrav kan ellers fremføres

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gulsetvegen 126, 3726 Skien
Gnr. 2, Bnr. 1415, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201260005

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Robin Stenbro

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 917 02 335

E-post: robin.stenbro@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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