PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

GRANHEIMVEGEN 11 B

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Rekkehus

Granheimvegen 11 B, 3720 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 283, bnr. 953, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 19.08.2026 **Rapportdato:** 20.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3276 **Eiendomsverdi ref nr:** QT1711

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusboligen er oppført i 2013 og fremstår generelt som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder og bruk.

Boligen går over to etasjer og inneholder i 1. etasje entré, to soverom, bad, toalettrom, vaskerom og teknisk rom. I 2. etasje er det stue, kjøkken og soverom.

Utvendig fremstår taktekking, takrenner/nedløp, yttervegger, vinduer og ytterdører i hovedsak med normal alders- og værslitasje. Balkong/veranda og terrasse/platting har værslitte treoverflater og vedlikeholdsbehov, og er vurdert til TG2. Levegg ved terrasse har lokale råteskader og er også vurdert til TG2.

Takkonstruksjon og loft fremstår uten synlige tegn til lekkasje, kondens eller vesentlige fuktskader. Grunnmur og fundamentering består av plate på mark med ringmurselementer, og bakre del av 1. etasje ligger delvis mot terreng. Det ble ikke registrert synlige tegn til setningsskader eller fuktproblematikk i konstruksjoner mot terreng. Overflatemålinger på tilgjengelige flater ga ikke unormale utslag.

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, MDF-/panelplater på vegger og Tak-ess/plater i himlinger. Det ble målt høydeavvik på ca. 5 mm i 1. etasje og ca. 8 mm i 2. etasje. Etasjeskillet består av betonggulv i 1. etasje og trebjelkelag mot 2. etasje. Innvendig trapp har rekkverkshøyde på ca. 88 cm og er vurdert til TG2 på grunn av lav rekkverkshøyde.

Bad og vaskerom er fra byggeåret og vurderes opp mot TEK10. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommenes utførelse. På badet er det målt ca. 10 mm fall fra gulv ved terskel til sluk og ca. 30 mm høydeforskjell fra topp terskel til sluk. Membran/mansjett ved sluket kunne ikke bekreftes på grunn av lim-/mørtelsøl og fastsittende plastinnsats i sluket. Forholdet er vurdert til TG2. Vaskerommet har ca. 20 mm fall fra terskel til sluk. Synlig mansjett er ført under klemring i sluket, men manglende dokumentasjon på tettesjiktet medfører TG2. Tilliggende konstruksjoner ved begge våtrom er vurdert til TG IU fordi hulltaking ikke kunne utføres på egnede steder.

Toalettrommet fremstår uten registrerte fukt- eller funksjonsavvik. Kjøkkeninnredning og kjøkkenavtrekk fremstår med normal tilstand og avtrekk er ført til det fri.

Boligen har rør-i-rør-system. Fordelerskapet var låst ved befaringen, og innvendige koblinger, kursmerking og drenering kunne derfor ikke kontrolleres. Vannledningene er derfor vurdert til TG IU. Synlige avløpsrør fremstår uten registrerte lekkasjer eller skader.

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, varmtvannsbereder plassert i rom med sluk og luft-til-luft varmepumpe. Synlige deler av disse installasjonene fremstår uten registrerte vesentlige avvik.

Det elektriske anlegget har automatsikringer og kursfortegnelse. Det foreligger ingen synlig dokumentasjon eller opplysninger om tidligere kontroll eller utførte elektriske arbeider, og anlegget er derfor vurdert til TG2.

Boligen mangler tilfredsstillende brannvarslingsutstyr i form av brannalarm/røykvarslere i henhold til gjeldende krav. Forholdet er sikkerhetsmessig vesentlig og er vurdert til TG3.

Det er ikke opplyst om radonmåling, og radonforholdene er ikke dokumentert. Dette er vurdert til TG2.

Eiendommen inngår i et rekkehus-/leilighetsanlegg med felles parkerings- og utearealer. Forstøtningsmur ved parkeringsområdet ligger på fellesareal og fremstår uten vesentlige synlige skader. Terreng, drenering og synlige grunnforhold fremstår ellers uten registrerte forhold som indikerer vesentlig svikt ved befaringstidspunktet.

Rekkehus - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Boligen har taktekking av profilerte betongtakstein, antatt fra byggeåret 2013. Taksteinene fremstår jevne og hele, med normal vær- og aldersslitasje. Det ble ikke registrert synlige skader, vesentlige forskyvninger eller manglende takstein. Undertak, lekter og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Takrenner og nedløp er utført i sortlakkert metall og fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige lekkasjespor, deformasjoner eller andre vesentlige skader. Videre bortledning av takvann og eventuell tilkobling til drens -/overvannssystem er i hovedsak skjult og ikke kontrollert. Synlige beslag fremstår uten vesentlige avvik. Det er ikke registrert tradisjonell murt skorstein over tak, og synlige takgjennomføringer består hovedsakelig av ventilasjons-/luftehatter.

Takkonstruksjonen er utført i tre med prefabrikkerte takstoler/sperrekonstruksjon og kaldt loft. Synlige deler av takstoler, undertak og øvrige trekonstruksjoner fremstår tørre og uten tydelige tegn til lekkasjer, råte, kondens eller omfattende mikrobiell vekst. Kontrollomfanget er begrenset av isolasjon, takstoler og tekniske føringer.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende trekledning. Kledningen fremstår med normal vær - og bruksslitasje, uten registrerte tydelige råteskader, større deformasjoner eller andre forhold som indikerer vesentlig svikt. Skjulte deler av veggkonstruksjonen er ikke kontrollert.

Vinduer består hovedsakelig av malte trevinduer med isolerglass fra byggeåret. Det ble ikke registrert synlige punkterte glass, vesentlige råteskader eller andre tydelige skader. Enkelte vinduer ble funksjonsprøvd. Boligen har ikke registrerte takvinduer, takluker eller overlys.

Ytterdørene består av malt hovedytterdør med glassfelt samt ytter -/terrassedører med isolerglass. Dørene fremstår med normal bruk- og værslitasje, uten registrerte vesentlige råteskader, deformasjoner eller glasskader.

Boligen har balkong/veranda i trekonstruksjon med terrassebord og

Beskrivelse av eiendommen

malt rekkverk. Synlige deler av terrassebord, bjelker, stolper og rekkverk fremstår uten tydelige tegn til omfattende råte eller konstruksjonssvikt. Terrassebord og øvrige treoverflater er imidlertid værslitte og har behov for overflatevedlikehold. Bygningsdelen er vurdert til TG2.

Det er etablert terrasse/platting i trekonstruksjon på terreng. Terrassebordene er værslitte og grånet med vedlikeholdsbehov. Det ble ikke registrert vesentlige deformasjoner eller omfattende råteskader i selve terrassegulvet. Underliggende fundamentering og skjulte deler av bærekonstruksjonen er i begrenset grad tilgjengelige. Terrassen er vurdert til TG2.

Ved terrassen er det etablert levegg i trekonstruksjon. Det er registrert lokale råteskader og nedbrytning i deler av trekledningen, samt slitt og værpåvirket overflatebehandling. Råteskadet treverk bør skiftes og tilstøtende treverk kontrolleres. Leveggen er vurdert til TG2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater i leiligheten består hovedsakelig av parkett i oppholdsrom, soverom, gangarealer og øvrige tørre rom. Entré og våtrom har andre gulvoverflater og vurderes under respektive bygningsdeler. Parkettgulvene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder, uten registrerte vesentlige skader, fuktpåvirkning eller større deformasjoner. Deler av gulvene var dekket av møbler, tepper og innbo og er derfor ikke fullt kontrollert.

Veggoverflatene er i hovedsak utført med malte MDF-/panelplater, mens himlingene hovedsakelig er kledd med Tak-ess/plater. Synlige overflater fremstår med normal bruksslitasje, uten registrerte vesentlige sprekker, fuktskjolder eller deformasjoner.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner består av betonggulv i 1. etasje og trebjelkelag mot 2. etasje. Det ble registrert høydeavvik på ca. 5 mm i 1. etasje og ca. 8 mm i 2. etasje. Avvikene vurderes som mindre, og det ble ikke registrert tegn til vesentlige setninger, deformasjoner eller konstruksjonssvikt.

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger i leiligheten, og det foreligger ingen dokumentasjon på målte radonverdier. Det er heller ikke dokumentert om det er etablert radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak. Radonforholdene er derfor vurdert til TG2.

Bakre del av 1. etasje ligger mot terreng. Gulvkonstruksjonen er utført i betong, og vegger mot terreng er i hovedsak innvendig kledd. Bad, toalettrom og vaskerom er plassert i denne delen av leiligheten. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktinntrengning, saltutslag, avskalling eller andre fuktskader. Overflatemålinger med fuktindikator på tilgjengelige vegg- og gulvflater ga heller ikke unormale utslag. Skjulte konstruksjoner mot terreng er ikke kontrollert.

Innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje er utført som tretrapp med lukkede opptrinn, håndløpere og rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 88 cm, noe som er lavere enn dagens sikkerhetsnivå. Trappen er derfor vurdert til TG2. Selve trappekonstruksjonen fremstår ellers stabil og uten vesentlige synlige skader.

Innvendige dører består hovedsakelig av formpressede/malte fyllingsdører med malte karmer og gerikter. Dørene fremstår med normal bruksslitasje og uten registrerte vesentlige funksjonsavvik.

Det ble ikke observert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Det ble heller ikke registrert gnageskader, boremel, ekskrementer eller andre spor etter aktivitet. Selger har ikke opplyst om kjente problemer eller tidligere forekomst. Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige områder.

VÅTROM Gå til side

Vaskerommet er fra byggeåret 2013 og vurderes opp mot TEK10. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, gulvsluk og MDF-/panelplater på veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommets utførelse, membran/tettesjikt, sluktilslutninger eller øvrige våtromsarbeider.

Vegger og himling fremstår uten synlige tegn til fuktskader, svelling, misfarging eller andre vesentlige skader. Gulvet har ca. 20 mm fall fra terskel til sluk, og flisoverflatene fremstår hele uten registrerte sprekker eller løse fliser.

Sluket er utført i plast. Synlig membran/mansjett er registrert ført inn under klemringen. Det ble ikke registrert tydelige feil på synlige deler av sluk eller membrantilslutning. Manglende dokumentasjon på det øvrige tettesjiktet medfører likevel usikkerhet knyttet til skjult utførelse og er vurdert til TG2.

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Synlige sanitærinstallasjoner fremstår uten registrerte lekkasjer eller funksjonsavvik. Rommet har mekanisk avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner ble ikke foretatt. Sikringsskap er plassert på tilliggende vegg, og fordelerskap for rør-i-rør-systemet er plassert i veggen bak vaskemaskinen. Fordelerskapet var låst ved befaringen. På grunn av tekniske installasjoner og manglende egnet kontrollpunkt er tilliggende konstruksjoner vurdert til TG IU. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktpåvirkning på tilgjengelige overflater.

Bad:
Badet er fra byggeåret 2013 og vurderes opp mot TEK10. Rommet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler, dusjkabinett og servantinnredning med dobbel servant. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membran/tettesjikt og sluktilslutninger.

Vegger, himling og flisoverflater fremstår generelt hele, og det ble ikke registrert synlige sprekker, løse fliser, misfarging eller andre tydelige tegn til fuktpåvirkning.

Det ble målt ca. 10 mm fall fra gulv ved terskel til sluk. Fallet vurderes som begrenset, og gulvoverflaten er derfor vurdert til TG2. Den totale høydeforskjellen fra topp terskel til sluk er målt til ca. 30 mm.

Badet er opplyst utført med påstrykningsmembran på vegger og gulv. Ved kontroll av sluket kunne membran/mansjett ikke bekreftes visuelt. Det er betydelig lim-/mørtelsøl rundt slukkanten, og plastinnsats/rist ligger fast nede i sluket. Klemring og eventuell mansjett kan derfor ikke kontrolleres tilfredsstillende. Sammen med

Beskrivelse av eiendommen

manglende dokumentasjon på membranarbeidene medfører dette TG2 for vanntett sjikt, membran og sluk.

Sanitærutstyr og innredning fremstår uten registrerte lekkasjer eller vesentlige funksjonsavvik. Dusjkabinettet reduserer den direkte vannbelastningen på flislagte vegger og gulv i dusjsonen. Badet har mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Våtsonene grenser mot yttervegg og skillevegg til naboleilighet. Hulltaking ble derfor ikke foretatt, da det ikke forelå egnet kontrollpunkt uten inngrep i yttervegg eller konstruksjon mot naboleiligheten. Tilliggende konstruksjoner er vurdert til TG IU. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade på tilgjengelige overflater.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter, benkeplater med mørk overflate og nedfelt oppvaskkum. Det er integrert stekeovn og platetopp, samt plass for oppvaskmaskin og frittstående kjøl -/fryseskap. Kjøkkeninnredningen er antatt fra byggeåret 2013.

Synlige og tilgjengelige deler av skap, skuffer, fronter, benkeplater, sokler og tilslutninger ble kontrollert visuelt. Innredningen fremstår generelt med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det ble ikke registrert vesentlige skader, svelling, deformasjoner eller synlige fuktskader ved befaringstidspunktet.

Området under oppvaskkum og tilgjengelige rørtilkoblinger ble kontrollert visuelt uten at det ble registrert synlige lekkasjer eller fuktmerker.
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk fra kjøkkenhette ført ut av boligen.

Avtrekksløsningen ble visuelt kontrollert ved befaringen. Det ble ikke registrert synlige skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt på tilgjengelige deler.

Skjulte kanalføringer og gjennomføringer i konstruksjoner er ikke kontrollert.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er utført som et separat toalettrom og er ikke vurdert som våtrom.

Gulvet er flislagt, mens veggene er kledd med MDF-/panelplater. Himlingen er utført med platekledning. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servant med underskap.

Synlige og tilgjengelige overflater og konstruksjoner ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader, misfarging, svelling eller andre vesentlige skader ved befaringstidspunktet.

Det ble utført overflatemåling med fuktindikator på tilgjengelige områder uten unormale utslag.

Skjulte konstruksjoner, rørføringer og tilslutninger bak overflatene er ikke kontrollert.
Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant med ettgreps blandebatteri og underskap.

Synlige og tilgjengelige deler av sanitærutstyret ble kontrollert visuelt og funksjonsprøvd i den grad dette var praktisk mulig. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, fuktmerker eller andre tydelige funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.

Tilkoblinger og rørføringer som ligger skjult i vegger, gulv eller innredning er ikke kontrollert.
Toalettrommet er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Det er etablert avtrekksventil i himlingen.

Synlige deler av ventilasjonen ble kontrollert visuelt. Ventilen fremstår uten synlige skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet. Skjulte kanalføringer og innregulering av ventilasjonsanlegget er ikke kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningsanlegget er utført som rør-i-rør-system med fordelerskap/vannskap. Fordelerskapet var låst ved befaringen og kunne ikke åpnes. Innvendige komponenter, koblinger, kursmerking og eventuell drenering/lekkasjevarsling fra skapet kunne derfor ikke kontrolleres. Synlige deler av vanninstallasjonen utenfor skapet fremsto uten registrerte lekkasjer eller fuktmerker. På grunn av begrenset kontrollgrunnlag er vannledningsanlegget vurdert til TG IU.

Innvendige avløpsrør er hovedsakelig utført i plast. Synlige rør, skjøter og vannlåser fremstår uten registrerte lekkasjer, fuktmerker eller tydelige skader. Store deler av anlegget ligger skjult i konstruksjonene og er ikke kontrollert. Synlige og tilgjengelige deler er vurdert til TG1.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, med aggregat plassert i teknisk rom. Anlegget gir mekanisk tilluft til oppholdsrom og avtrekk fra våtrom, toalettrom og øvrige aktuelle rom. Synlige deler av aggregat og kanaltilkoblinger fremstår uten registrerte skader eller tydelige funksjonsavvik. Luftmengder, innregulering og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert. Ventilasjonsanlegget er vurdert til TG1.

Det er installert gulvstående varmtvannsbereder i teknisk rom/vaskerom med flislagt gulv og gulvsluk. Berederen fremstår visuelt hel og uten synlige tegn til lekkasje, rust eller andre skader. Alder er ikke dokumentert, men berederen antas å være fra byggeåret 2013. Varmtvannsberederen er vurdert til TG1.

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret 2013 og har sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbeskyttelse, kursfortegnelse og AMS-måler. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang, misfarging eller andre tydelige skader. Det foreligger imidlertid ingen synlig dokumentasjon eller opplysninger om utførte elektriske arbeider, kontroller eller tilsyn. Den bygningssakkyndiges kontroll er begrenset til visuell vurdering og erstatter ikke kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Anlegget er vurdert til TG2.

Boligen mangler tilfredsstillende brannvarslingsutstyr i form av brannalarm eller røykvarslere i henhold til gjeldende krav. Det ble ved befaringen ikke registrert røykvarslere som sikrer nødvendig varsling i boligen. Forholdet er sikkerhetsmessig vesentlig og er vurdert til TG3. Nødvendig brannvarslingsutstyr må monteres.

Boligen har luft-til-luft varmepumpe av fabrikat Toshiba, med innvendig enhet og utvendig aggregat ved terrasse. Synlige deler

Beskrivelse av eiendommen

fremstår uten tydelige skader eller registrerte funksjonsavvik. Alder og servicehistorikk er ikke dokumentert, og det er ikke utført teknisk funksjonskontroll eller måling av effekt. Installasjonen er vurdert til TG1.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger i terreng med synlig fjell og stedlige løsmasser. Det er registrert fjell i dagen på deler av tomten, samt opparbeidede arealer med grus, asfalt og vegetasjon. Boligen er delvis plassert mot skrånende terreng. Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som beskriver grunnens oppbygning, bæreevne eller fundamenteringsforhold nærmere. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige tegn til setningsskader, større terrengbevegelser eller andre forhold som indikerer svikt i byggegrunnen.

Drenering og utvendig fuktsikring antas å være fra byggeåret 2013 dersom ikke annet kan dokumenteres. Deler av 1. etasje ligger mot terreng. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av drenering, grunnmursplate, drensledning eller øvrig fuktsikring. Ved innvendig kontroll av rom mot terreng ble det ikke registrert synlige tegn til fuktinntrengning, saltutslag, avskalling eller andre forhold som indikerer svikt i dreneringen. Overflatemålinger ga heller ikke unormale utslag. Skjulte drensledninger og fuktsikring under terreng er ikke kontrollert.

Boligen er fundamentert med plate på mark og ringmurselementer. Bakre del av 1. etasje ligger delvis mot terreng, og konstruksjonen mot terreng er utført med betong-/murvegg. Synlige deler av grunnmur og ringmur fremstår uten vesentlige sprekker, deformasjoner eller andre tydelige tegn til setningsskader eller konstruksjonssvikt. Fundamentenes dybde, armering og oppbygging under gulvplaten er skjult og ikke kontrollert.

Det er etablert forstøtningsmur i forbindelse med parkeringsarealet foran rekkehusleilighetene. Muren ligger på fellesareal og disponeres ikke særskilt av den enkelte leiligheten. Synlige deler av muren fremstår uten vesentlige forskyvninger, større sprekker eller andre tydelige tegn til konstruksjonssvikt. Fundamentering og drenering bak muren er ikke kontrollert.

Terrenget rundt boligen består av opparbeidede grus- og asfaltarealer samt vegetasjon. Terrenget er stedvis skrånende, med høyere terrengnivå mot deler av baksiden av boligen. Det ble ikke registrert tydelige tegn til erosjon, større utglidninger eller ustabile terrengforhold. Terrengfall og overvannshåndtering bør opprettholdes slik at vann ledes bort fra bygningen og konstruksjoner mot terreng.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger antas i hovedsak å være fra byggeåret 2013. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på ledningenes materiale, dimensjon, trasé, skjøter eller tilkoblingspunkter mot offentlig nett. Overvann fra tak og terreng samt avløp fra drenering ligger i hovedsak skjult i grunnen. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje, tilbakeslag, setninger eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt. Skjulte ledninger, skjøter, fallforhold og tilkoblingspunkter kan ikke vurderes uten særskilt kontroll som kamerainspeksjon eller graving.

Eiendommen inngår i et rekkehus-/leilighetsanlegg med tilhørende fellesarealer. Utearealene består blant annet av parkeringsarealer, adkomst, gruslagte arealer, terreng og øvrige felles uteområder. Deler av tomten og enkelte utvendige konstruksjoner er felles for flere boenheter. Ansvarsforhold for vedlikehold og utskifting følger normalt sameiets/borettslagets vedtekter og øvrige avtaler. Det ble ikke registrert synlige forhold på tomtearealene som indikerer vesentlig svikt eller akutt vedlikeholdsbehov.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

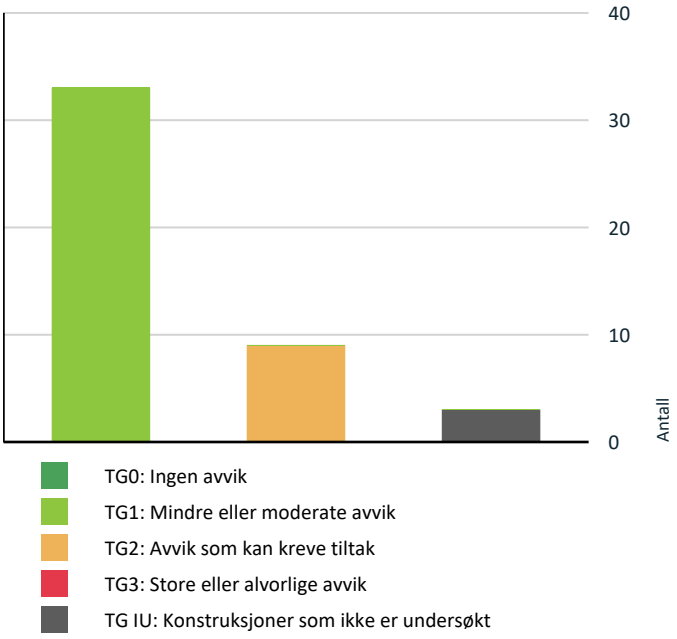
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

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

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

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

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2013

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking er utført med profilerte betongtakstein, antatt fra byggeåret 2013. Taket er utført som skråtak/saltak.

Taktekking er besiktiget fra bakkenivå og fra tilgjengelige områder. Taksteinene fremstår generelt jevne og hele, med normal vær- og aldersslitasje. Det ble ikke registrert synlige skader, vesentlige forskyvninger eller manglende takstein ved befaringen.

Undertak, lekter og skjulte deler av takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for direkte kontroll og inngår derfor ikke i vurderingen av selve taktekkingen.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er utført i sortlakkert metall. Synlige renner, nedløp, skjøter og festepunkter ble kontrollert visuelt fra bakkenivå og tilgjengelige områder.

Takrenner og nedløp fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det ble ikke registrert tydelige skader, lekkasjespor eller vesentlige deformasjoner på synlige deler ved befaringen.

Nedløp er ført ned langs fasade. På enkelte steder avsluttes nedløpet ved terreng/grusareal. Videre bortledning av takvann og eventuell tilkobling til drens-/overvannssystem er ikke synlig og er ikke kontrollert.

Beslag ved takfot og øvrige synlige beslagsdetaljer fremstår uten tydelige skader ved visuell kontroll.

Det er ikke registrert tradisjonell murt skorstein over tak på den aktuelle bygningsdelen. Synlige takgjennomføringer består hovedsakelig av ventilasjons-/luftehatter.





Tilstandsrapport







TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon med prefabrikkerte takstoler/sperrekonstruksjon. Loftet er kaldt og isolert mot underliggende oppvarmede rom. Det er synlig isolasjon i loftsbjelkelaget, og ventilasjonskanaler/rørføringer er ført gjennom loftsrommet.

Loftet ble kontrollert fra tilgjengelig inspeksjonsområde. Synlige deler av takstoler, undertak og øvrig trekonstruksjon fremstår tørre og uten tydelige tegn til lekkasjer, råte eller andre vesentlige fuktskader ved befaringstidspunktet.

Det ble ikke registrert synlig kondens, misfarging eller omfattende mikrobiell vekst på tilgjengelige konstruksjoner. Deler av loftet har begrenset tilgjengelighet på grunn av isolasjon, takstoler og tekniske føringer, og kontrollen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige områder.





TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende trekledning. Kledningen er malt/behandlet og fremstår generelt med normal vær- og bruksslitasje sett i forhold til alder.

Synlige deler av ytterveggene ble kontrollert visuelt fra terreng, terrasse og tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert tydelige tegn til større deformasjoner, råteskader eller andre forhold som indikerer vesentlig svikt i veggkonstruksjonen.

Skjulte deler av bindingsverk, isolasjon, vindsperre og øvrig oppbygning er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor ikke vurdert.



Tilstandsrapport








TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass, hovedsakelig fra byggeåret 2013. Det er ikke registrert takvinduer, takluker eller overlys.

Vinduer ble kontrollert visuelt fra tilgjengelige områder. Karmer, rammer, glass og utvendige beslagsløsninger fremstår generelt med normal bruk- og værslitasje sett i forhold til alder. Det ble ikke registrert synlige punkterte isolerglass, vesentlige råteskader eller andre tydelige skader ved befaringstidspunktet.

Enkelte vinduer ble funksjonsprøvd der dette var praktisk mulig. Skjulte innfestinger, beslag og tilslutninger mot veggkonstruksjonen er ikke kontrollert.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har malt hovedytterdør med glassfelt samt øvrige ytter -/terrassedører med isolerglass. Dørene er antatt fra byggeåret 2013.

Synlige og tilgjengelige dører ble kontrollert visuelt og funksjonsprøvd der dette var praktisk mulig. Dørblad, karmer, glassfelt, hengsler og beslag fremstår generelt med normal bruk- og værslitasje sett i forhold til alder. Det ble ikke registrert tydelige råteskader, vesentlige deformasjoner eller skader på glass ved befaringstidspunktet.

Skjulte innfestinger og tilslutninger mellom dørkarmer og veggkonstruksjon er ikke kontrollert.







TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har balkong/veranda i trekonstruksjon med terrassebord av tre og malt rekkverk. Konstruksjonen er understøttet av stolper og bjelker i tre.

Synlige og tilgjengelige deler av terrassebord, bjelker, stolper, rekkverk og øvrig bærekonstruksjon ble kontrollert visuelt. Konstruksjonen fremstår generelt med normal vær- og bruksslitasje sett i forhold til alder.

Terrassebordene er værslitte og har behov for normalt overflatevedlikehold. Det ble ikke registrert tydelige tegn til omfattende råteskader, vesentlige deformasjoner eller svikt i synlige deler av bærekonstruksjonen ved befaringstidspunktet.

Rekkverket fremstår stabilt ved enkel visuell kontroll. Skjulte innfestinger, beslag og konstruksjonsdeler som ikke er tilgjengelige uten inngrep, er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert vær- og overflateslitasje på terrassebord og malte trekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Terrassebord og øvrige utvendige treoverflater bør rengjøres og overflatebehandles etter behov. Det bør samtidig utføres jevnlig kontroll av rekkverk, stolper, bjelker og innfestinger for å avdekke eventuell begynnende råte eller svekkelse.

På grunn av registrert værslitasje og vedlikeholdsbehov på utvendige treoverflater vurderes konstruksjonen til TG2. Det er ikke registrert forhold som indikerer vesentlig svikt i bæreevne eller sikkerhet på de synlige og tilgjengelige delene ved befaringstidspunktet.





Tilstandsrapport



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er etablert terrasse/platting i trekonstruksjon på terreng. Terrassegulvet er utført med terrassebord av tre, og konstruksjonen er delvis avgrenset med levegg.

Synlige og tilgjengelige deler av terrassebord og overliggende trekonstruksjoner ble kontrollert visuelt. Terrassebordene fremstår værslitte og grånet, med tydelig behov for overflatevedlikehold. Det er ikke registrert vesentlige deformasjoner eller tydelige tegn til omfattende råteskader i selve terrassegulvet ved befaringstidspunktet.

Underliggende fundamentering og skjulte deler av bærekonstruksjonen er i begrenset grad tilgjengelig for kontroll og er derfor ikke fullt vurdert.

Vurdering av avvik:

• Terrassebordene har tydelig vær- og overflateslitasje og fremstår uten nyere overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

• Terrassegulvet bør rengjøres og overflatebehandles etter behov. Det anbefales samtidig kontroll av underliggende bjelker, opplegg og fundamentering der dette er tilgjengelig, samt utskifting av eventuelle bord med begynnende råte eller svekkelse.

På grunn av registrert værslitasje og vedlikeholdsbehov vurderes terrassen til TG2. Det er ikke registrert forhold på synlige deler som indikerer vesentlig konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet.





TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er etablert levegg i trekonstruksjon ved terrasse. Leveggen er utført med liggende trekledning og malt overflate.

Ved visuell kontroll er det registrert lokale råteskader og nedbrytning i deler av trekledningen. Overflatebehandlingen er også stedvis slitt og værpåvirket.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert lokale råteskader i trekledningen på leveggen samt behov for vedlikehold av overflatebehandlingen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet treverk bør skiftes. Tilstøtende treverk bør samtidig kontrolleres for eventuell videre råte- og fuktpåvirkning. Leveggen bør rengjøres og overflatebehandles etter nødvendige reparasjoner.

På grunn av registrerte råteskader og vedlikeholdsbehov vurderes leveggen til TG2. Skadene fremstår som lokale, men bør utbedres for å hindre videre nedbrytning av trekonstruksjonen.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvoverflatene i boligen består hovedsakelig av parkett i oppholdsrom, soverom, gangarealer og øvrige tørre rom. Entré og våtrom har andre gulvoverflater og vurderes under respektive bygningsdeler.

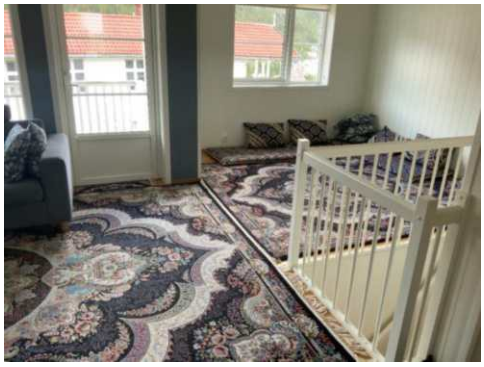
Parkettgulvene fremstår generelt med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Det ble ved befaringen ikke registrert tydelige tegn til vesentlige skader, omfattende oppsprekking, fuktskader eller større deformasjoner på de synlige gulvflatene.

Deler av gulvene var dekket av tepper, møbler og annet innbo ved befaringen, og disse områdene er derfor ikke fullt kontrollert.

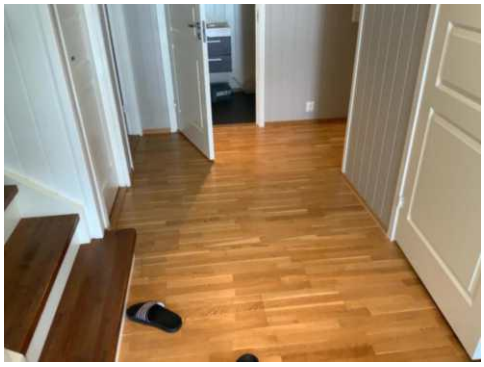
Innvendige veggoverflater er i hovedsak utført med malte MDF -/panelplater. Himlingene er hovedsakelig kledd med Tak-ess/plater med malt overflate.

Synlige og tilgjengelige overflater ble kontrollert visuelt. Vegger og himlinger fremstår generelt med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige sprekker, fuktskjolder, deformasjoner eller andre tydelige skader ved befaringstidspunktet.

Deler av veggflatene var dekket av møbler og innbo og er derfor ikke fullt kontrollert.








TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det ble utført stikkprøvemessige målinger av høydeforskjeller på tilgjengelige gulvflater. I 1. etasje ble det registrert høydeavvik på ca. 5 mm, mens det i 2. etasje ble registrert høydeavvik på ca. 8 mm.

De registrerte avvikene vurderes som mindre og innenfor det som normalt kan forekomme i en bolig fra 2013. Det ble ikke registrert tydelige tegn til vesentlige setninger, deformasjoner eller svikt i bærende konstruksjoner ved befaringstidspunktet.

Skjulte deler av etasjeskiller og bærende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll uten inngrep og er derfor ikke vurdert.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i boligen, og det foreligger ingen dokumentasjon på målte radonverdier.

Boligen er oppført i 2013. Det er ikke dokumentert om det er etablert radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Radonforholdene er ikke dokumentert gjennom målinger.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling i fyringssesongen for å dokumentere radonnivået i boligen. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatet.

Manglende dokumentasjon på radonmåling medfører at radonforholdene ikke kan vurderes sikkert. TG2 vurderes som riktig tilstandsgrad.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bakre del av 1. etasje ligger mot terreng. Gulvkonstruksjonen er utført i betong, og vegger mot terreng er i hovedsak innvendig kledd og overflatebehandlet.

Bad, toalettrom og vaskerom er plassert i denne delen av boligen. Badet har fliser på gulv og vegger. Toalettrommet har flislagt gulv og MDF -/panelplater på vegger, mens vaskerommet har flislagt gulv og MDF -/panelplater på vegger.

Synlige og tilgjengelige overflater ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader, misfarging, saltutslag, avskalling eller andre forhold som indikerer fuktinntrengning fra terreng ved befaringstidspunktet.

Det ble utført overflatemålinger med fuktindikator på tilgjengelige vegg- og gulvflater mot terreng. Målingene ga ikke utslag som indikerer unormale fuktforhold.

Konstruksjonene mot terreng er i hovedsak skjult bak innvendige overflater. Tilstanden på eventuell utvendig fuktsikring, isolasjon og skjulte deler av vegg- og gulvkonstruksjonen kan derfor ikke vurderes uten inngrep. Våtrommenes overflater, tettesjikt, sluk og øvrige våtromsforhold vurderes separat under de respektive bygningsdelene.





Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje er utført som tretrapp med lukkede opptrinn. Trappen har håndløpere på begge sider og rekkverk ved trappeløpet og åpning i etasjeskillet.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 88 cm. Dette er lavere enn dagens anbefalte/vanlige sikkerhetsnivå for rekkverk ved trapper og repos.

Trappen fremstår ellers stabil ved visuell kontroll, og det ble ikke registrert vesentlige skader eller deformasjoner på trinn, vanger eller håndløpere.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyden er målt til ca. 88 cm og er lavere enn dagens krav/anbefalte sikkerhetsnivå.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å heve rekkverket til tilfredsstillende høyde for å bedre personsikkerheten. Innfestinger og stabilitet i eksisterende rekkverk bør samtidig kontrolleres.

På grunn av lav rekkverkshøyde vurderes trappen til TG2. Selve trappekonstruksjonen fremstår ellers uten vesentlige synlige skader eller funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige formpressede/malte fyllingsdører med malte karmer og gerikter.

Synlige og tilgjengelige dører ble kontrollert visuelt og funksjonsprøvd der dette var praktisk mulig. Dørblad, karmer, hengsler og beslag fremstår generelt med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det ble ikke registrert vesentlige skader, deformasjoner eller funksjonsproblemer ved befaringstidspunktet.







TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble ved befaringen ikke observert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

Det ble heller ikke registrert spor som ekskrementer, gnageskader, boremel, insektrester eller andre forhold som ga indikasjon på aktivitet ved befaringstidspunktet. Selger har ikke opplyst om kjente problemer eller tidligere forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige områder. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret 2013 og vurderes opp mot krav og byggeskikk som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder TEK10.

Rommet har flislagt gulv med gulvsluk og MDF-/panelplater på veggene. Vaskerommet inneholder blant annet varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilslutninger eller øvrige våtromsarbeider. Skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan derfor ikke kontrolleres uten inngrep.

Synlige og tilgjengelige deler av rommet ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller andre vesentlige skader ved befaringstidspunktet.





ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av vaskerommet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer, fakturaer, bilder fra oppbyggingen, FDV-dokumentasjon eller annen dokumentasjon som viser hvordan membran/tettesjikt, sluktilslutninger og øvrige våtromsarbeider er utført.

Manglende dokumentasjon innebærer at skjulte løsninger og utførelsen av våtrommet ikke kan verifiseres.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommets utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon bør innhentes dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må videre vurdering baseres på synlige forhold, målinger og kontroll av tilgjengelige konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til skjulte løsninger og utførelse. Forholdet vurderes til TG2.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene i vaskerommet er kledd med MDF-/panelplater med malt overflate. Himlingen er utført med platekledning.

Synlige og tilgjengelige overflater ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert tydelige tegn til fuktskader, svelling, misfarging, sprekker eller andre vesentlige skader ved befaringstidspunktet.

Veggoverflatene er ikke utført som et dokumentert vanntett sjikt, og rommets fuktsikring er derfor avhengig av korrekt utførelse av gulv, overganger og øvrige detaljer.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet i vaskerommet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er etablert gulvsluk.

Det ble målt ca. 20 mm høydeforskjell/fall fra terskel til sluk. Gulvet fremstår ellers med jevne og hele flisoverflater, og det ble ikke registrert synlige sprekker, løse fliser eller andre vesentlige skader ved befaringstidspunktet.

Fallet er kontrollert stikkprøvemessig. Lokale fallforhold på hele gulvflaten og under innredning/utstyr er ikke fullt kontrollert.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerommet har gulvsluk i plast. Ved kontroll av sluket er det registrert synlig membran/mansjett som er ført inn under klemringen.

Sluket fremstår tilgjengelig for kontroll. Synlige deler av sluk, klemring og membrantilslutning ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert tydelige tegn til feilmontering, lekkasje eller skader på de synlige delene ved befaringstidspunktet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet, og membranens videre utstrekning og utførelse under flisene kan derfor ikke kontrolleres uten inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på membranens utførelse eller øvrige skjulte tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Eventuell dokumentasjon på våtromsarbeidene bør innhentes dersom dette finnes. Sluk og synlige membrantilslutninger bør holdes under jevnlig oppsyn, og sluket bør rengjøres regelmessig.

Synlig mansjett/membran er ført under klemringen i sluket, og det er ikke registrert synlige feil på tilgjengelige deler. Manglende dokumentasjon på det øvrige tettesjiktet gir imidlertid noe usikkerhet knyttet til skjult utførelse. TG2



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det er etablert gulvsluk i rommet.

Synlige og tilgjengelige deler av sanitærinstallasjonene ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, fuktmerker eller andre tydelige funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.

Tilkoblinger og rørføringer som ligger skjult i vegger, gulv eller øvrige konstruksjoner er ikke kontrollert.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Det er etablert mekanisk avtrekk fra rommet via ventilasjonsanlegget.

Synlige og tilgjengelige deler av ventilasjonen ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert synlige skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Skjulte kanalføringer, luftmengder og innregulering av ventilasjonsanlegget er ikke kontrollert.

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Tilliggende konstruksjoner til vaskerommet er i hovedsak skjulte og ikke tilgjengelige for direkte kontroll uten inngrep.

På tilliggende vegg er det plassert sikringsskap, og i veggen bak vaskemaskinen er det etablert fordelerskap for rør-i-rør-systemet. Fordelerskapet var låst ved befaringen og kunne ikke åpnes for kontroll.

På grunn av plasseringen av tekniske installasjoner og manglende tilgjengelighet var det ikke hensiktsmessig å foreta hulltaking i disse områdene.

Synlige overflater på tilgjengelige tilliggende konstruksjoner ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader, misfarging eller andre forhold som indikerer fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet.

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Badet er fra byggeåret 2013 og vurderes opp mot krav og byggeskikk som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder TEK10.

Rommet har flislagte vegger og gulv, dusjkabinett og innredning med servant. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membran/tettesjikt, sluktilslutninger eller øvrige våtromsarbeider.

Synlige og tilgjengelige overflater ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader, sprekker eller andre vesentlige skader ved befaringstidspunktet.

Skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av badet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer, fakturaer, bilder fra oppbyggingen, FDV-dokumentasjon eller annen dokumentasjon som viser hvordan membran/tettesjikt, sluktilslutninger og øvrige våtromsarbeider er utført.

Manglende dokumentasjon innebærer at skjulte løsninger og utførelsen av våtrommet ikke kan verifiseres.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommets utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjon bør innhentes dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må videre vurdering baseres på synlige forhold, målinger og kontroll av tilgjengelige konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til skjulte løsninger og utførelse. Forholdet vurderes til TG2.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene på badet er flislagte, mens himlingen er utført med platekledning.

Synlige og tilgjengelige overflater ble kontrollert visuelt. Fliser og fuger fremstår generelt hele og uten vesentlige synlige skader. Det ble ikke registrert sprekker, løse fliser, misfarging eller andre tydelige tegn til fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen bak flislagte vegger eller utførelsen av det vanntette sjiktet. Skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes uten inngrep.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet på badet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er etablert gulvsluk.

Det ble målt ca. 10 mm høydeforskjell/fall fra terskel til sluk. Gulvet fremstår ellers med hele fliser og uten synlige sprekker eller vesentlige skader ved befaringstidspunktet.

Det målte fallet er begrenset, og fallforholdene vurderes som mindre tilfredsstillende enn det som normalt forventes for et våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er målt ca. 10 mm fall fra terskel til sluk. Fallet vurderes som begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å være oppmerksom på eventuell vannansamling på gulvet. Ved fremtidig rehabilitering bør gulvet bygges opp med tilfredsstillende fall mot sluk i samsvar med gjeldende krav.

På grunn av begrenset fall mot sluk vurderes gulvet til TG2. Det ble ikke registrert synlige skader på flisoverflatene ved befaringstidspunktet.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet er opplyst utført med påstrykningsmembran på vegger og gulv. Det er etablert gulvsluk i rommet.

Det ble målt ca. 30 mm høydeforskjell fra topp terskel til sluk.

Ved kontroll av sluket kunne membran/mansjett ikke bekreftes visuelt. Det er registrert betydelig lim-/mørtelsøl rundt kanten av sluket, og plastinnsats/rist ligger fast nede i sluket. Dette begrenser innsynet og gjør det ikke mulig å kontrollere om mansjett er korrekt ført inn og klemt under klemringen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på membranarbeidene. Membranens tykkelse, kontinuitet, utførelse ved gjennomføringer og øvrige skjulte detaljer kan derfor ikke verifiseres uten inngrep.

Vurdering av avvik:
• Membran/mansjett ved sluket kan ikke bekreftes på grunn av lim -/mørtelsøl rundt slukkanten og fastsittende plastinnsats/rist. Korrekt tilslutning mellom tettesjikt og sluk kan derfor ikke verifiseres. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket bør rengjøres og plastinnsats/rist løsnes slik at klemring og eventuell mansjett kan kontrolleres nærmere. Dersom korrekt membrantilslutning fortsatt ikke kan dokumenteres eller verifiseres, anbefales nærmere undersøkelse av fagkyndig.

På grunn av manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet ved sluket kan korrekt membrantilslutning ikke bekreftes. Bygningsdelen vurderes til TG2.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjkabinett og servantinnredning med dobbel servant, underskap og speil.

Synlige og tilgjengelige deler av sanitærutstyr, innredning, blandebatterier og tilkoblinger ble kontrollert visuelt og funksjonsprøvd i den grad dette var praktisk mulig. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, fuktmerker eller andre tydelige funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.

Dusjkabinett er en fordel ved at den direkte vannbelastningen på vegger og gulv i dusjsonen reduseres sammenlignet med åpen dusjløsning.

Skjulte rørføringer og tilkoblinger bak innredning og i konstruksjoner er ikke kontrollert.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Det er etablert mekanisk avtrekk fra rommet.

Synlige og tilgjengelige deler av ventilasjonen ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert synlige skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Skjulte kanalføringer, luftmengder og innregulering av ventilasjonsanlegget er ikke kontrollert.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsonene på badet ligger mot yttervegg og mot skillevegg til naboleilighet.

Hulltaking for kontroll av tilliggende konstruksjoner ble ikke foretatt, da det ikke forelå et egnet kontrollpunkt fra tilstøtende rom uten å gjøre inngrep i yttervegg eller konstruksjon mot naboleilighet.

Synlige og tilgjengelige overflater ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader, misfarging eller andre forhold som indikerer fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter, benkeplater med mørk overflate og nedfelt oppvaskkum. Det er integrert stekeovn og platetopp, samt plass for oppvaskmaskin og frittstående kjøl-/fryseskap. Kjøkkeninnredningen er antatt fra byggeåret 2013.

Synlige og tilgjengelige deler av skap, skuffer, fronter, benkeplater, sokler og tilslutninger ble kontrollert visuelt. Innredningen fremstår generelt med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det ble ikke registrert vesentlige skader, svelling, deformasjoner eller synlige fuktskader ved befaringstidspunktet.

Området under oppvaskkum og tilgjengelige rørtilkoblinger ble kontrollert visuelt uten at det ble registrert synlige lekkasjer eller fuktmerker.





ETASJE 2 > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk fra kjøkkenhette ført ut av boligen.

Avtrekksløsningen ble visuelt kontrollert ved befaringen. Det ble ikke registrert synlige skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt på tilgjengelige deler.

Skjulte kanalføringer og gjennomføringer i konstruksjoner er ikke kontrollert.

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er utført som et separat toalettrom og er ikke vurdert som våtrom.

Gulvet er flislagt, mens veggene er kledd med MDF-/panelplater. Himlingen er utført med platekledning. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servant med underskap.

Synlige og tilgjengelige overflater og konstruksjoner ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader, misfarging, svelling eller andre vesentlige skader ved befaringstidspunktet.

Det ble utført overflatemåling med fuktindikator på tilgjengelige områder uten unormale utslag.

Skjulte konstruksjoner, rørføringer og tilslutninger bak overflatene er ikke kontrollert.



ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant med ettgreps blandebatteri og underskap.

Synlige og tilgjengelige deler av sanitærutstyret ble kontrollert visuelt og funksjonsprøvd i den grad dette var praktisk mulig. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, fuktmerker eller andre tydelige funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.

Tilkoblinger og rørføringer som ligger skjult i vegger, gulv eller innredning er ikke kontrollert.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Det er etablert avtrekksventil i himlingen.

Synlige deler av ventilasjonen ble kontrollert visuelt. Ventilen fremstår uten synlige skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet. Skjulte kanalføringer og innregulering av ventilasjonsanlegget er ikke kontrollert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG IU Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningsanlegget er utført som rør-i-rør-system. Det er etablert fordelerskap/vannskap for vanninstallasjonene.

Ved befaringen var fordelerskapet låst, og innvendige komponenter, fordelerrør, koblinger, eventuell kursmerking og løsning for drenering/lekkasjevarsling kunne derfor ikke kontrolleres.

Synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonen utenfor skapet ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tydelige fuktmerker ved befaringstidspunktet.

Store deler av vannledningsanlegget ligger skjult i vegger, gulv og øvrige konstruksjoner og er ikke kontrollert.
Fordelerskapet for rør-i-rør-systemet var låst ved befaringen og kunne ikke åpnes. Innvendig utførelse, koblinger, kursmerking og eventuell drenering fra skapet er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsrapport





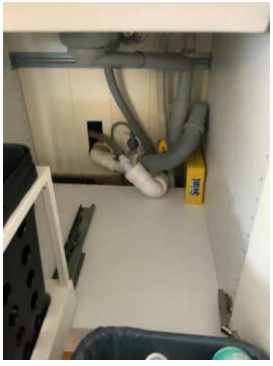
TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er hovedsakelig utført i plast. Synlige avløpsrør og vannlåser under servant/kjøkkeninnredning og øvrige tilgjengelige områder ble kontrollert visuelt.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, fuktmerker eller tydelige skader på tilgjengelige rør, skjøter eller vannlåser ved befaringstidspunktet.

Store deler av avløpsanlegget ligger skjult i vegger, gulv og øvrige konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for kontroll. Fallforhold, skjøter og tilkoblingspunkter i skjulte deler av anlegget er derfor ikke vurdert.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, med aggregat plassert i teknisk rom. Synlige kanaltilkoblinger er utført med kombinasjon av metallkanaler og isolerte/fleksible kanaler.

Anlegget sørger for mekanisk tilluft til oppholdsrom og avtrekk fra våtrom, toalettrom og øvrige aktuelle rom. Synlige deler av aggregat og kanaltilkoblinger ble kontrollert visuelt ved befaringen.

Det ble ikke registrert tydelige skader eller andre synlige forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt. Innregulering, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.







Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har gulvstående varmtvannsbereder plassert i teknisk rom/vaskerom. Berederen er plassert i rom med flislagt gulv og gulvsluk.

Berederen fremstår visuelt hel og uten synlige tegn til lekkasje, rust eller andre skader ved befaringstidspunktet. Synlige tilkoblinger og tilgjengelige deler ble kontrollert visuelt.

Berederens alder er ikke nærmere dokumentert, men den antas å være fra byggeåret 2013 dersom ikke annet kan dokumenteres. Innvendig tilstand, varmeelement, sikkerhetsventil og skjulte tilkoblinger er ikke kontrollert.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret 2013. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbeskyttelse, og det foreligger kursfortegnelse i skapet. AMS-måler er montert.

Synlige og tilgjengelige deler av sikringsskap, vern, merking og elektriske installasjoner ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert tydelige tegn til varmgang, misfarging, løse komponenter eller andre synlige skader ved befaringstidspunktet.

Det foreligger ingen synlig dokumentasjon på utførte elektriske arbeider, og det er ikke gitt opplysninger om utførte arbeider, kontroller eller tilsyn på det elektriske anlegget.

Den bygningssakkyndiges kontroll av elektrisk anlegg er begrenset til en visuell vurdering. Det er ikke utført elektrotekniske målinger eller kontroll som erstatter undersøkelse utført av registrert elektrovirksomhet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om utførte elektriske arbeider eller tidligere kontroll av anlegget.

Konsekvens/tiltak

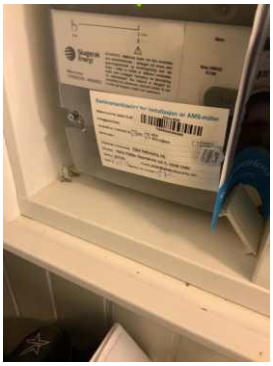
• Det anbefales at tilgjengelig dokumentasjon for det elektriske anlegget innhentes dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, kan det vurderes å gjennomføre en utvidet kontroll av anlegget utført av registrert elektrovirksomhet.

Synlige deler av det elektriske anlegget fremstår uten registrerte tegn til skade eller varmgang. Manglende dokumentasjon og opplysninger om utførte arbeider eller tidligere kontroll medfører likevel begrenset vurderingsgrunnlag. TG2 vurderes som riktig tilstandsgrad.





Tilstandsrapport







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen mangler tilfredsstillende brannvarslingsanlegg i form av brannalarm eller røykvarslere i henhold til gjeldende krav i forskrift om brannforebygging.

Det ble ved befaringen ikke registrert røykvarslere som sikrer nødvendig varsling i boligen.

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

Manglende brannvarslingsutstyr er et sikkerhetsmessig avvik som bør utbedres. Forholdet vurderes til TG3.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe av fabrikat Toshiba. Anlegget består av innvendig enhet montert på vegg og utvendig aggregat plassert ved terrasse.

Synlige og tilgjengelige deler av varmepumpen ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert tydelige skader eller andre synlige forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Varmepumpens alder og eventuell servicehistorikk er ikke dokumentert. Det er ikke utført teknisk funksjonskontroll, måling av effekt eller kontroll av kjølemediekrets.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eiendommen ligger på terreng med synlig fjell og stedlige løsmasser. Det er registrert fjell i dagen på deler av tomten, samt opparbeidede arealer med grus, asfalt og vegetasjon.

Boligen er delvis plassert mot skrånende terreng. Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som nærmere beskriver grunnens oppbygning, bæreevne eller fundamenteringsforhold.

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

Fjellgrunn gir normalt stabile fundamenteringsforhold, mens eventuelle oppfylte masser er avhengig av tilfredsstillende komprimering og drenering.

Tilstandsrapport







TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er oppført i 2013, og drenering/fuktsikring antas å være fra byggeåret dersom ikke annet kan dokumenteres.

Deler av 1. etasje ligger mot terreng. Utvendig terreng rundt boligen består av gruslagte og asfalterte arealer samt skrånende terreng med vegetasjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av drenering, grunnmursplate, drensledning eller øvrig utvendig fuktsikring.

Ved innvendig kontroll av rom mot terreng ble det ikke registrert synlige tegn til fuktinntrengning, saltutslag, avskalling eller andre forhold som indikerer svikt i dreneringen. Utførte overflatemålinger ga heller ikke unormale utslag.

Skjulte drensledninger, fuktsikring og forhold under terreng kan ikke kontrolleres uten graving eller annen særskilt undersøkelse.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med plate på mark og ringmurselementer. Bakre del av 1. etasje ligger delvis mot terreng, og konstruksjonen mot terreng er utført med betong-/murvegg.

Synlige og tilgjengelige deler av ringmur og grunnmur ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert vesentlige sprekker, deformasjoner eller andre tydelige tegn til setningsskader eller konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Fundamentenes dybde, armering, oppbygging under gulvplate og utførelsen av konstruksjonen mot terreng er skjult og kan ikke vurderes uten nærmere undersøkelser.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er etablert forstøtningsmur i forbindelse med parkeringsarealet foran rekkehusleilighetene. Muren er utført med betong-/murblokker og avgrenser nivåforskjellen mellom parkeringsarealet og terrenget ved bygningen.

Forstøtningsmuren ligger på fellesareal og er ikke en konstruksjon som disponeres eller vedlikeholdes særskilt av den enkelte leiligheten.

Synlige og tilgjengelige deler av muren ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert tydelige tegn til vesentlige forskyvninger, større sprekker eller andre forhold som indikerer pågående konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Fundamentering, drenering bak muren og skjulte deler av konstruksjonen er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport



Eiendommen inngår i et rekkehus-/leilighetsanlegg med tilhørende fellesarealer. Utearealene består av blant annet parkeringsarealer, adkomst, gruslagte arealer, terreng og øvrige felles uteområder.

Deler av tomtearealet og enkelte utvendige konstruksjoner er felles for flere boenheter og disponeres/vedlikeholdes ikke nødvendigvis av den enkelte seksjonseier alene. Ansvarsforhold for vedlikehold og utskifting følger normalt sameiets/borettslagets vedtekter og øvrige avtaler.

Ved befaringen ble det ikke registrert tydelige forhold på de synlige tomtearealene som indikerer vesentlig svikt eller akutt vedlikeholdsbehov.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen består av opparbeidede arealer med grus, asfalt og vegetasjon. Eiendommen ligger i skrånende terreng med høyere terrengnivå mot deler av baksiden av boligen.

Terrengforholdene ble vurdert visuelt ved befaringen. Det ble ikke registrert tydelige tegn til erosjon, større utglidninger eller terrengbevegelser som indikerer ustabile forhold.

Det er viktig at terrenget og overflatevannshåndteringen bidrar til å lede vann bort fra bygningen og konstruksjoner mot terreng. Lokale fallforhold og skjulte drenerende masser kan ikke vurderes fullt ut ved visuell kontroll.

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

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger antas i hovedsak å være fra byggeåret 2013 dersom ikke annet kan dokumenteres.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på ledningenes materiale, dimensjon, trasé, skjøter eller tilkoblingspunkter mot offentlig nett. Overvann fra tak og terreng samt avløp fra drenering er i hovedsak skjult i grunnen og kan ikke vurderes fullt ut ved visuell kontroll.

Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til lekkasje, tilbakeslag, setninger eller andre forhold som indikerer svikt i de utvendige vann- og avløpsledningene.

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

Avvik:

Andre tomteforhold

Beskrivelse

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

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

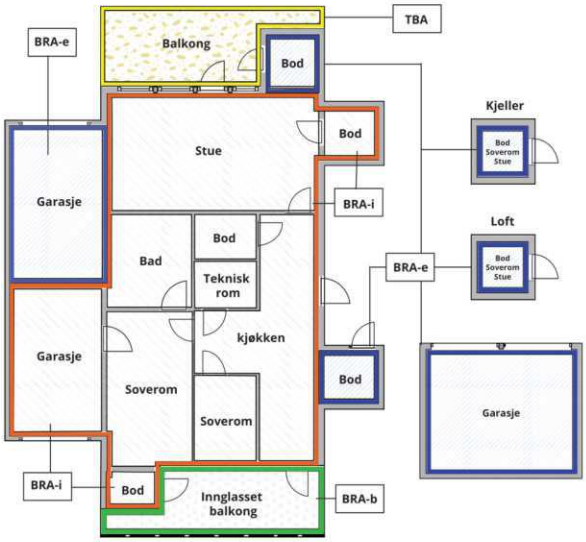
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	47			47	
Etasje 2	47			47	37
SUM	**94**				**37**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, teknisk rom, vaskerom, toalettrom, bad		
Etasje 2	Stue, kjøkken, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
19.8.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4003 SKIEN	283	953		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Granheimvegen 11 B

Hjemmelshaver
Jomaie Enaiatullha

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Granheimvegen 11 B, 3720 Skien, i Skotfoss-området.

Området består i hovedsak av etablert boligbebyggelse med rekkehus, leiligheter og eneboliger. Eiendommen ligger i et rolig boligområde med kort avstand til lokale servicetilbud, skole/barnehage, kollektivtransport og rekreasjonsområder.

Det er gode forbindelser videre mot Skien sentrum og øvrige deler av Grenlandsområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via Granheimvegen og videre inn på intern adkomst til rekkehus-/leilighetsanlegget.

Adkomsten fremstår som opparbeidet og kjørbar frem til felles parkeringsareal ved boligene. Parkerings- og adkomstarealene er en del av anleggets fellesarealer.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Skotfoss og er omfattet av gjeldende kommunale planbestemmelser for området.

Det er ikke fremlagt særskilt reguleringsplan eller andre planopplysninger for nærmere kontroll i forbindelse med befaringen. Eventuelle reguleringsbestemmelser, byggegrenser, hensynssoner og fremtidige arealdisponeringer bør kontrolleres mot Skien kommunes gjeldende plankart og planregister.

Det er ikke registrert synlige forhold ved befaringen som tilsier at dagens bruk av eiendommen avviker fra vanlig boligformål.

Om tomten

Eiendommen inngår i et rekkehus-/leilighetsanlegg med opparbeidede felles utearealer.

Tomtearealene består av blant annet asfalterte og gruslagte adkomst- og parkeringsarealer, vegetasjon, terrengarealer og øvrige fellesarealer rundt boligene. Terrenget er stedvis skrånende, med høyere terreng mot deler av baksiden av boligen.

Det er etablert forstøtningsmur i forbindelse med parkeringsarealet. Denne ligger på fellesareal.

Tomtens eksakte grenser, arealfordeling, eierform og eventuelle bruksretter er ikke kontrollert i forbindelse med befaringen. Slike forhold må eventuelt avklares gjennom matrikkelopplysninger, seksjoneringsdokumenter, vedtekter eller andre tinglyste dokumenter.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	
2	26.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	Oppdragsnr.	103260110
Addresse	Granheimvegen 11 B		
Postnr.	3720	Sted	SKIEN
Selgers navn	Enaiatullha Jomaie		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.06.2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

faglært
og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 15.06.2026

Signert av *Enaiatullha Jomaie*

Initialer selger:
E J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

SKIEN KOMMUNE

Norbras AS

Vatner Ring 15
3725 SKIEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	13/13768-2	06.12.2013

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltaket er gitt:	04.10.2011 i sak 885/11
Gårds- og bruksnummer:	283/953
Byggested (adresse):	Granheimvn. 11 A-B-C
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	Bolig – 3 enheter i rekke
Bruksareal (BRA)	97 m2 pr.stk.

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt her 04.12.2013.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse etter pbl § 20-1.

Med hilsen

Hanne Marit Stensrød
byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Kopi til:
Eiendomsskatt, brannsjefen og L. L. Svanberg (alle her)

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

Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Utskriftsdato: 15.06.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

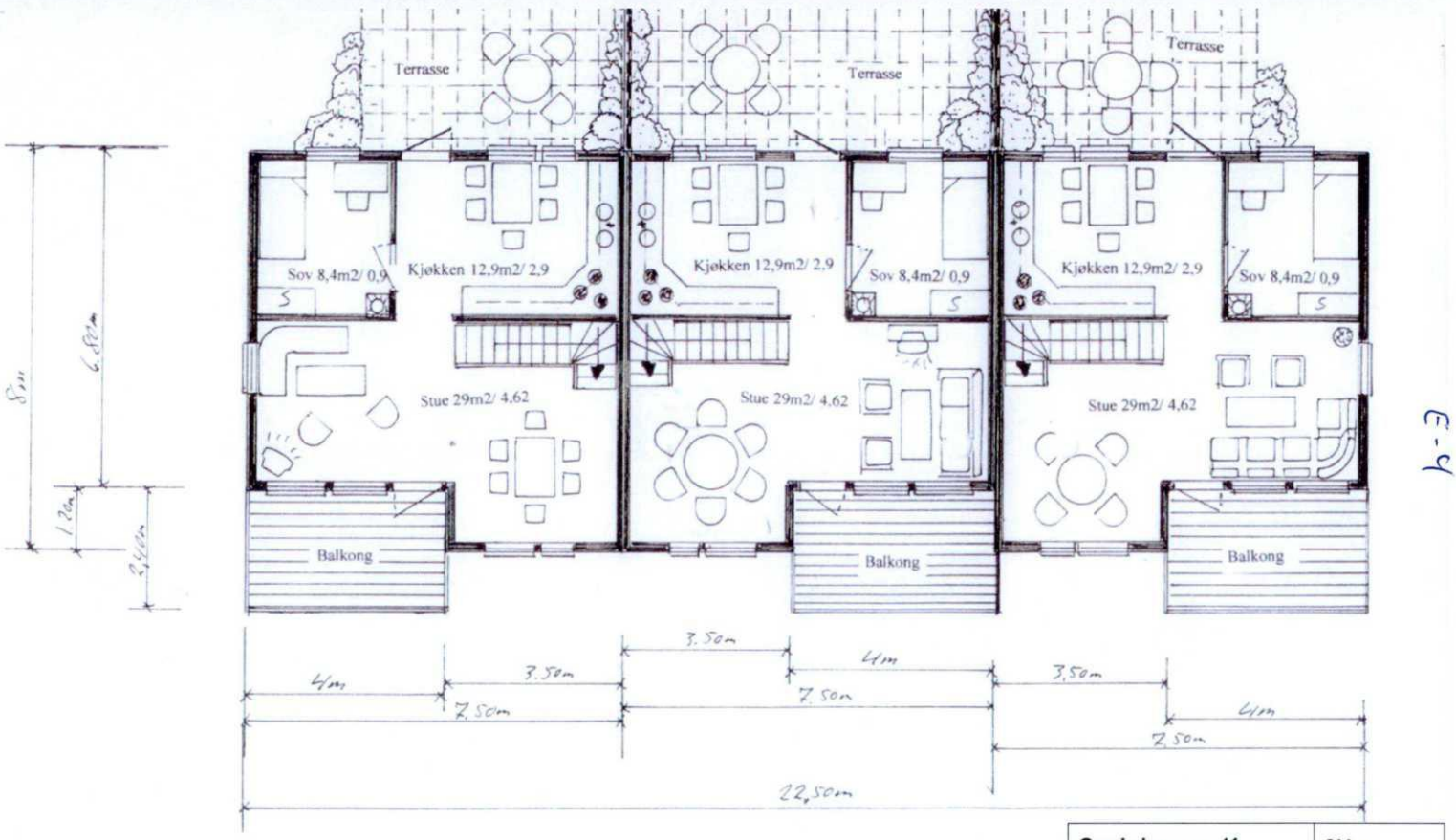
Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	283	**Bruksnr.**	953	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Granheimvegen 11B, 3720 SKIEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest:	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☐
Kommentarer:		

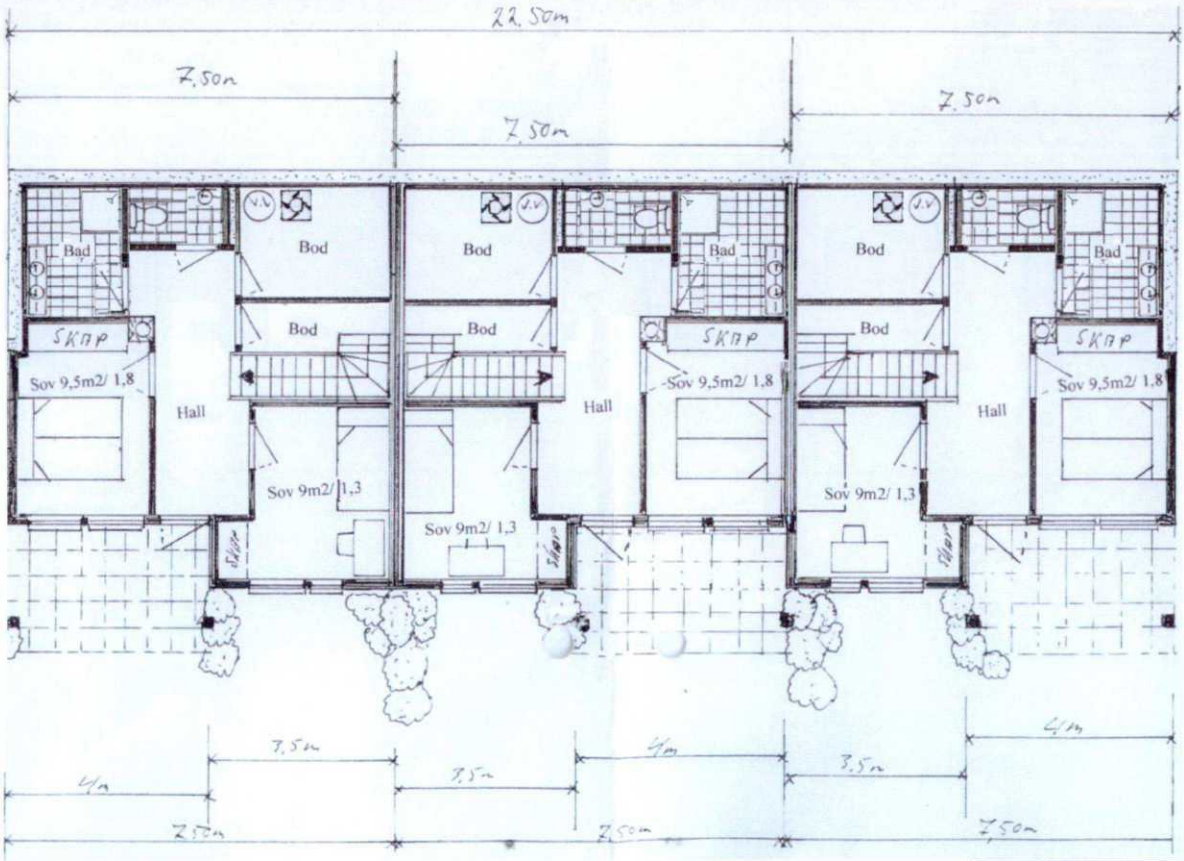
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Granheimvegen 11	Skien
Gnr 283, Bnr 953	Dato 15.06.11
Plantegninger	Tegning nr 5
Målestokk 1:100	
Ny tremannsbolig	

22 JUL 2011



E.S.

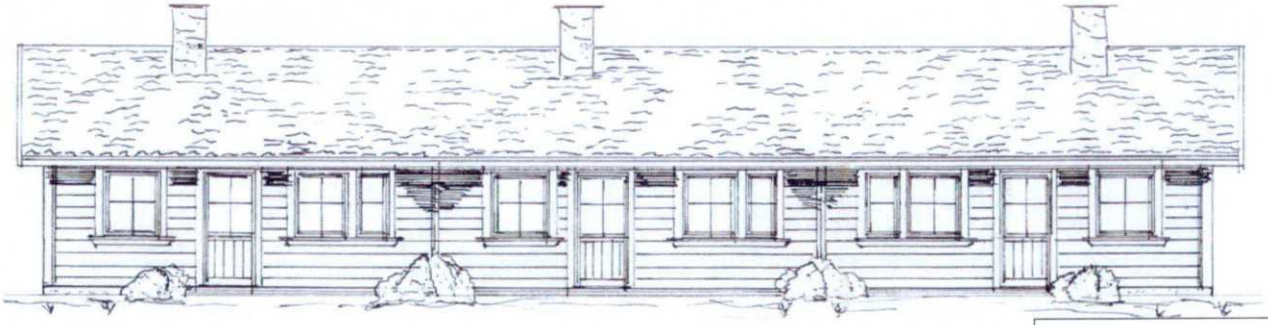
22 JUL 2011

Granheimvegen 11	Skien
Gnr 283, Bnr 953	Dato 15.06.11
Plantegninger	Tegning nr 1
Målestokk 1:100	
Ny tremannsbolig	



Fasade nordøst

E-3

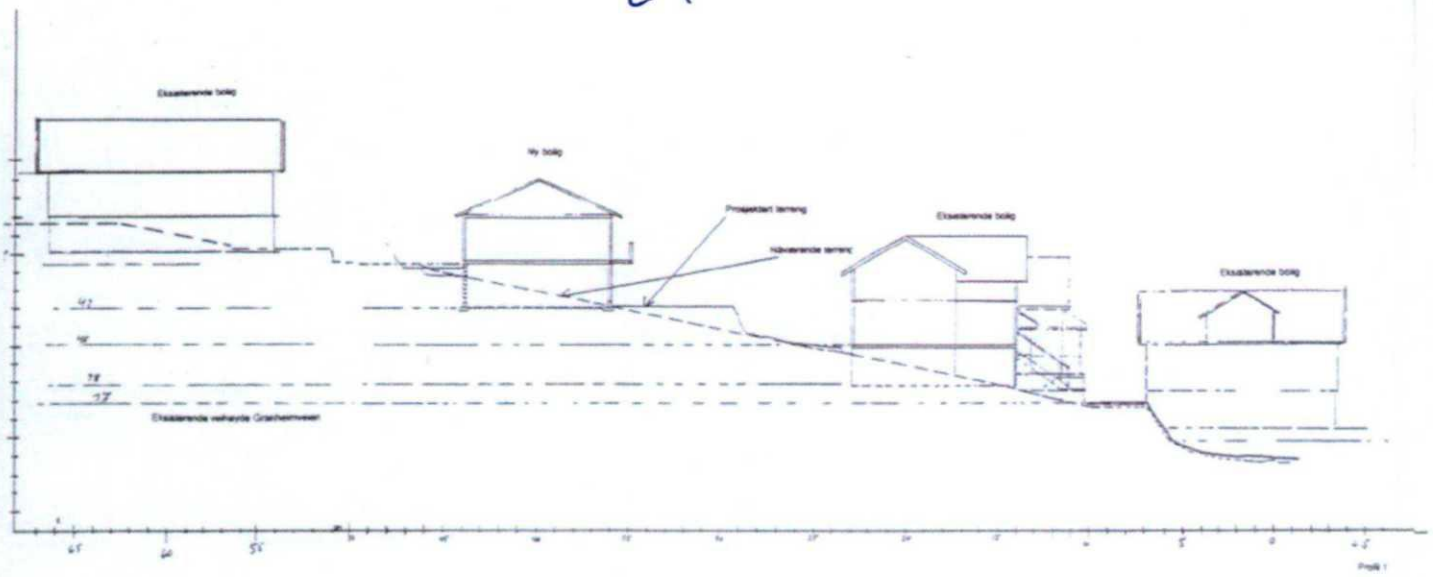


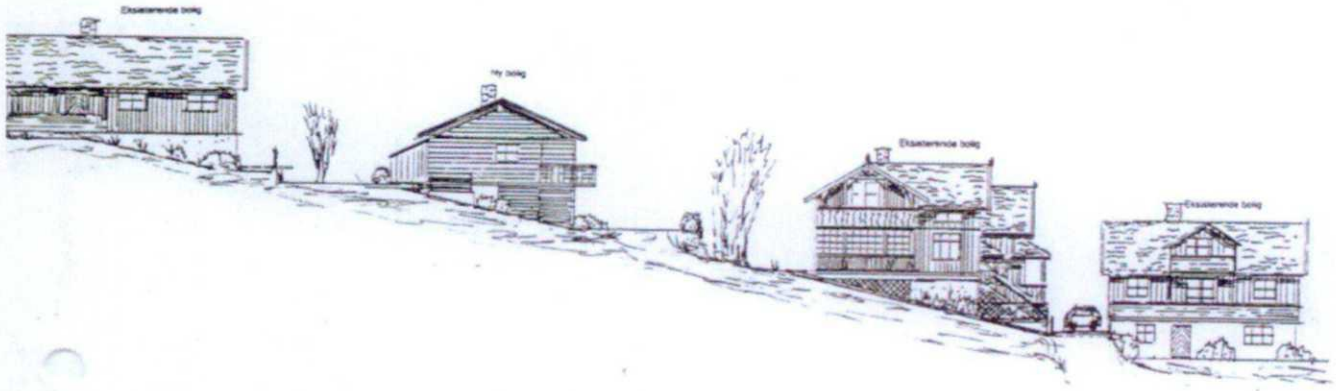
Fasade sørvest

Granheimvegen 11	Skien
Gnr 283, Bnr 953	Dato 15.06.11
Fasader	Tegning nr 2
Målestokk 1:100	
Ny tremannsbolig	

22 JUL 2011

E-1

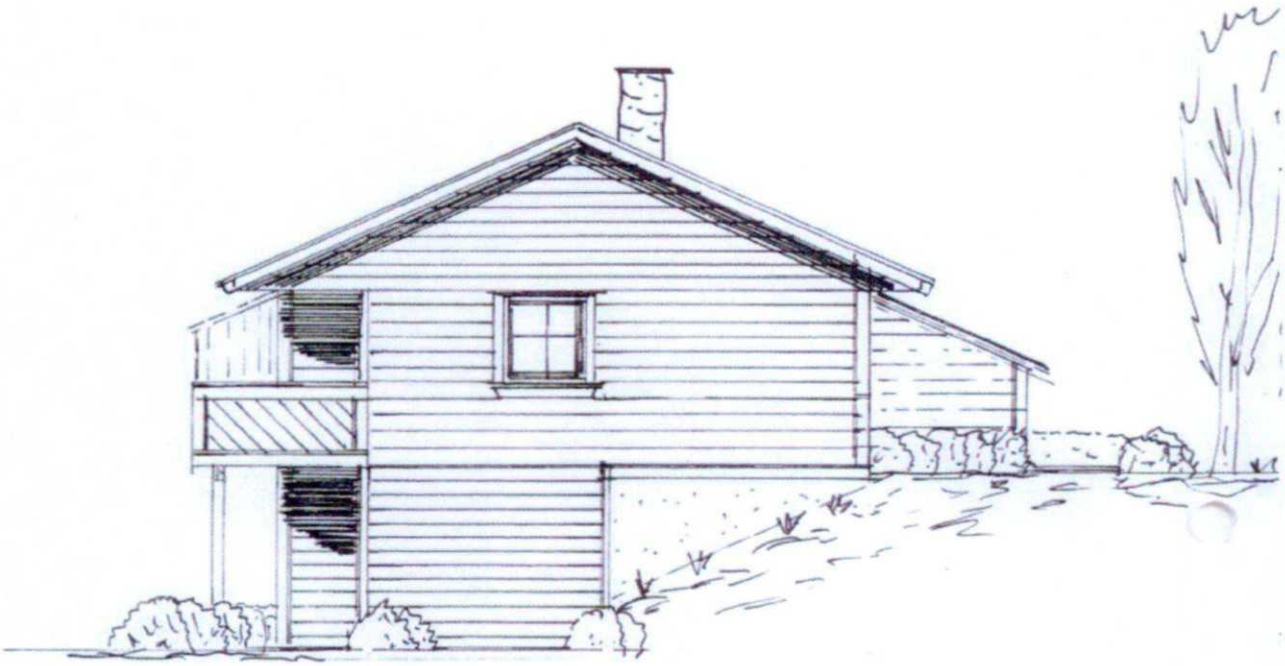




22 JUL 2011

Granheimvegen 11	**Skien**
Gnr 283, Bnr 953	**Dato 15.06.11**
Snitt og terrengprofil	**Tegning nr 4**
Ny tremannsbolig	

E-2



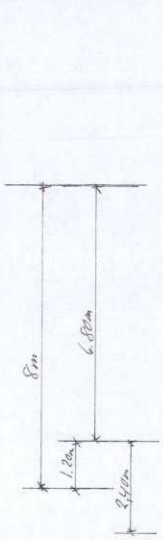
FASADE MOT NORDVEST

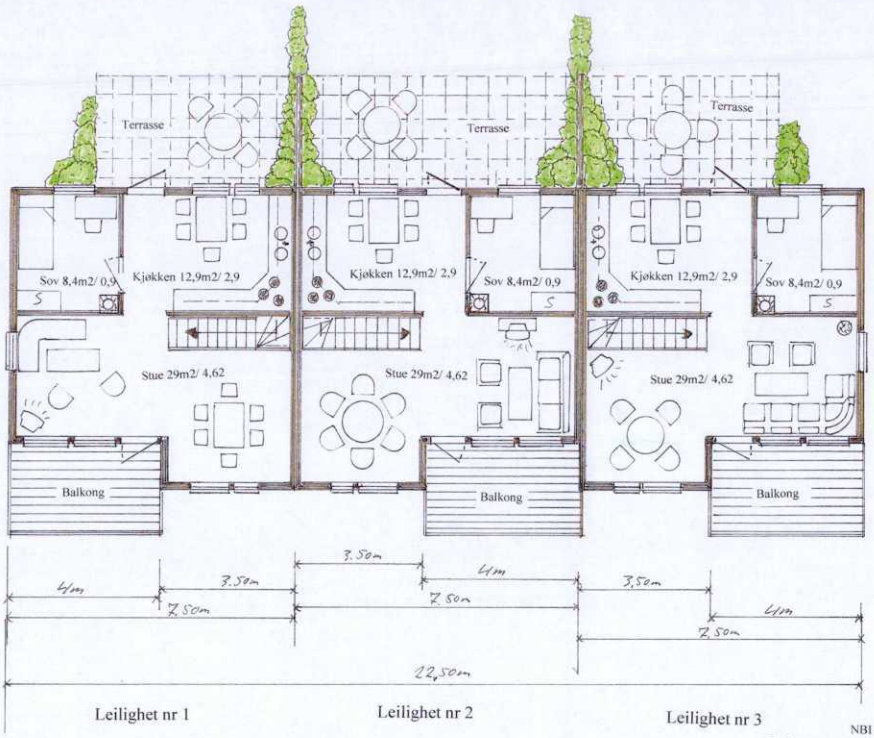


FASADE MOT SØRØST

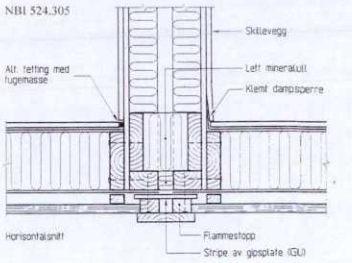
22 JUL 2011

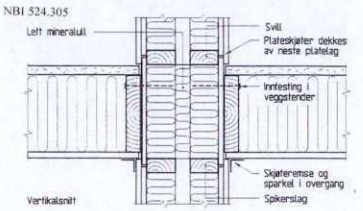
Granheimvegen 11	Skien
Gnr 283, Bnr 953	Dato 15.06.11
Fasader	Tegning nr 3
Målestokk 1:100	
Ny tremannsbolig	

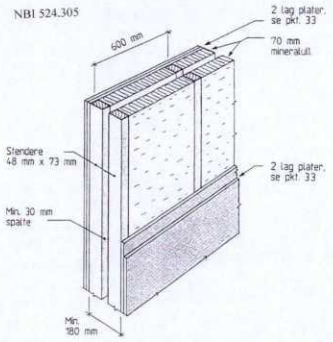


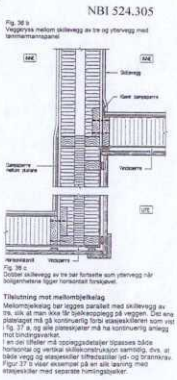


Plan 1 etasje









BYA: Leil.nr 1 62,4 m2 BRA, 1.etg: Leil.nr 1 51 m2
Leil.nr 2 62,4 m2 Leil.nr 2 51 m2
Leil.nr 3 63,2 m2 Leil.nr 3 51 m2

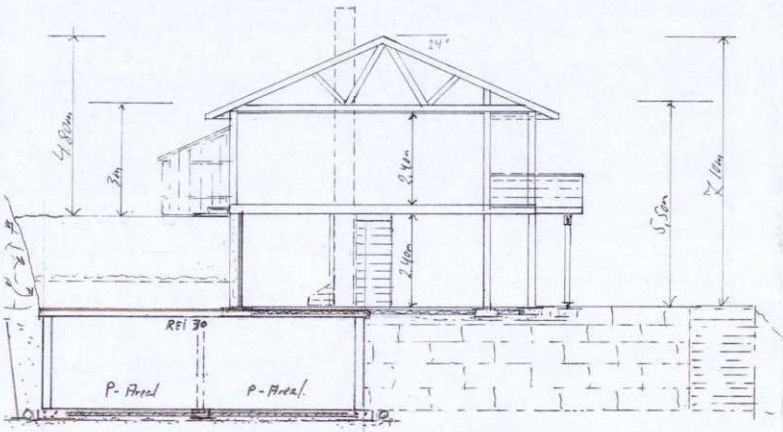
Granheimveien 9, Skien kommune
Ny tre-mannsbolig 283/ 247
PLAN 1 etg.

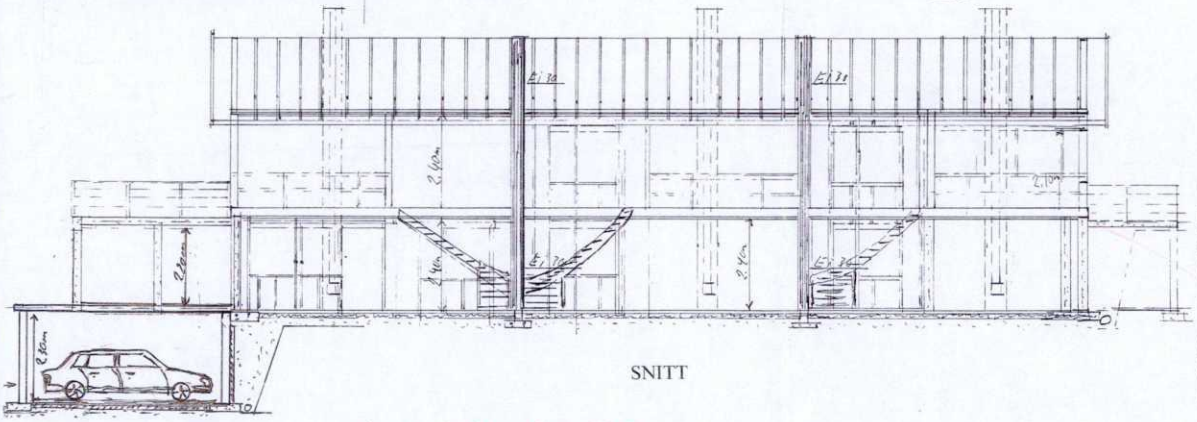
M. 1: 100

21 AUG 2006
Dato: 29.07.2006

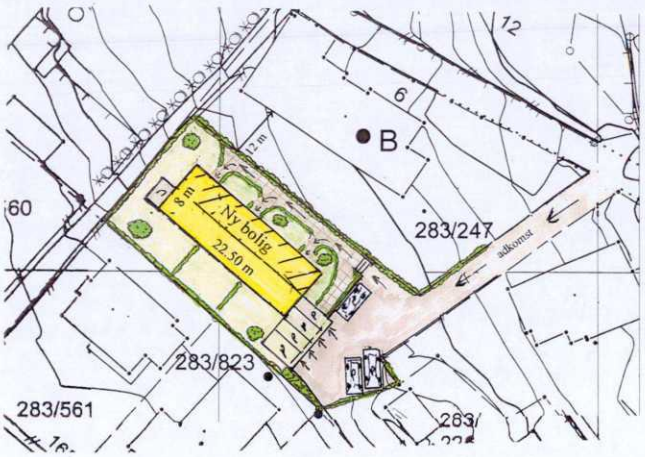
Takstingeniør TORE JONASSEN
NITO Takst
Adr.: Pb.1136 Gimsøy, 3704 Skien
Tlf.47 27 17 80/93 84 02 42
Epost: kjonas@online.no

Boligsalgsrapport
Tilstandsrapport
Verdi/takstrapport
Næringstakst
Ekspertakst
Naturskadetakst
Landbrukstakst
Skogtakst
Skjønn
Prosjektering
Prosjekt / Byggeledelse
Arkitektkontorer
Eiendomsmegling
Eiendomsmegling
Byggesaksrådet





SNITT



SITUASJONSPLAN M.1:500



Plan utearealer etter utbyggingen.

Bebygd areal (inkl garasje, bod)		Ca 247m2	
Biloppstillingsplasser	2 stk	ca 22m2	2,
P-areal 0,25 x 3 =	1 stk	ca 11m2	1,
Uteoppholdsareal		ca 417m2	44
Annet (sykkel, adkomst m.m)		ca 253m2	26,
Sum		ca .	

Granheimveien 9, Skien kommune
Ny tre-mannsbolig 283/ 247
SNITT OG SITUASJONSPLAN

M. 1: 500 Dato: 20.07.2006

21 AUG

Takstingeniør TORE JONASSEN

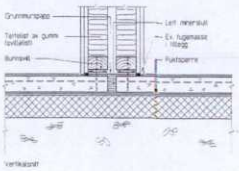
NITO Takst

Adr.: Pb. 1136 Gimsøy, 3704 Skien.
Tlf. 47 27 17 80/93 84 02 42
Epost: tjonas@online.no

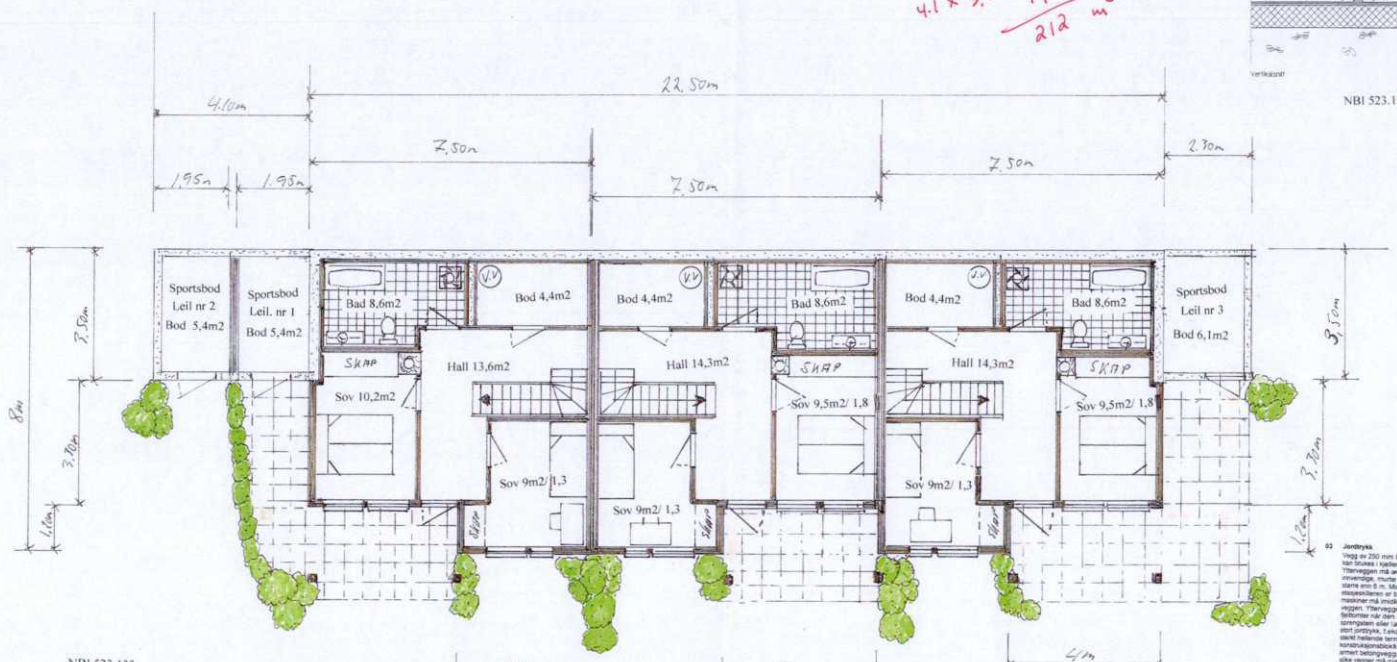
Boligsalgsrapport
Tilstandsrapport
Verdi/Åreetakst
Næringstakst
Skadetakst
Naturskadetakst
Landbrukstakst
Skogtakst
Skjønn
Prosjektering
Prosjekt / Byggeledelse
Arkitektkjennelser
Eiendomsutvikling
Eiendomsmegling
Byggesaksmeder

Garasjen 8 x 5,1 = 40,8 = 41 m²

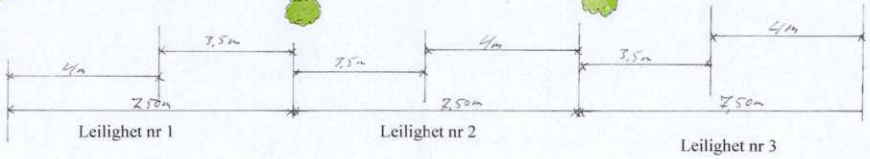
22,5 - 8 = 180
12 x 0,8 = 9.6
2,3 x 3,5 = 8.05
4.1 x 3.5 = 14.35
212 m²



NBI 523.133



NBI 523.133





NBI 523.133

03 Jordtrykk
Vegg av 250 mm letbtonkerblokker med fugearmering kan brukes i kjeller eller underetasje i småhus. Ytterveggen må avstives mot jordtrykk; vanligvis med innvendige, murte delevegger, slik at fri lengde ikke overstiger ca 6 m. Man kan da fylle til masser utvendig til etasseskillaren er bygd. Gravemaskiner eller andre tunge maskiner må imidlertid ikke kjøres på inntil ferdig vegg. Ytterveggene fri lengde kan økes til 8 m på fellsmurer når dem utvendige stilyttingen består av stabilt sprengstein eller lett letblokker. Der det forventes ekstraordinært jordtrykk, f.eks. ved bart leire i grunnen eller ved skarpt hellende terreng mot huset, bør veggene utføres som konstruksjonsblokk med belteng og armering, eller som armert betongvegg. Beregning og dimensjonering av slike vegger må gjøres av en byggeteknisk sakkyndig person.

04 Varmeisolering
Krav til varmeisolering er gitt i kap. 53 i Byggeforskrift 1987. Gjennomsnittlig U-verdi for yttervegg skal ikke være høyere enn 0,80 W/m²K i fossfri kjeller (0 - 10 °C i overveiende sekunder del av boligen (10 - 18 °C) er kravet 0,60 W/m²K og i primær del av boligen. Oppvarmet til 18 °C eller mer) 0,30 W/m²K. Tabell 04 viser U-verdier for yttervegg av letblokkerblokk, med og uten tilleggsisolering. Beregningsgrunnlaget er angitt i byggforskriftblad G 471.010.

BYA: Leil.nr 1 62,4 m2
Leil.nr 2 62,4 m2
Leil.nr 3 63,2 m2

BRA, 1 etg: Leil.nr 1 45,8 m2
Leil.nr 2 45,8 m2
Leil.nr 3 45,8 m2

Plan Underetasje

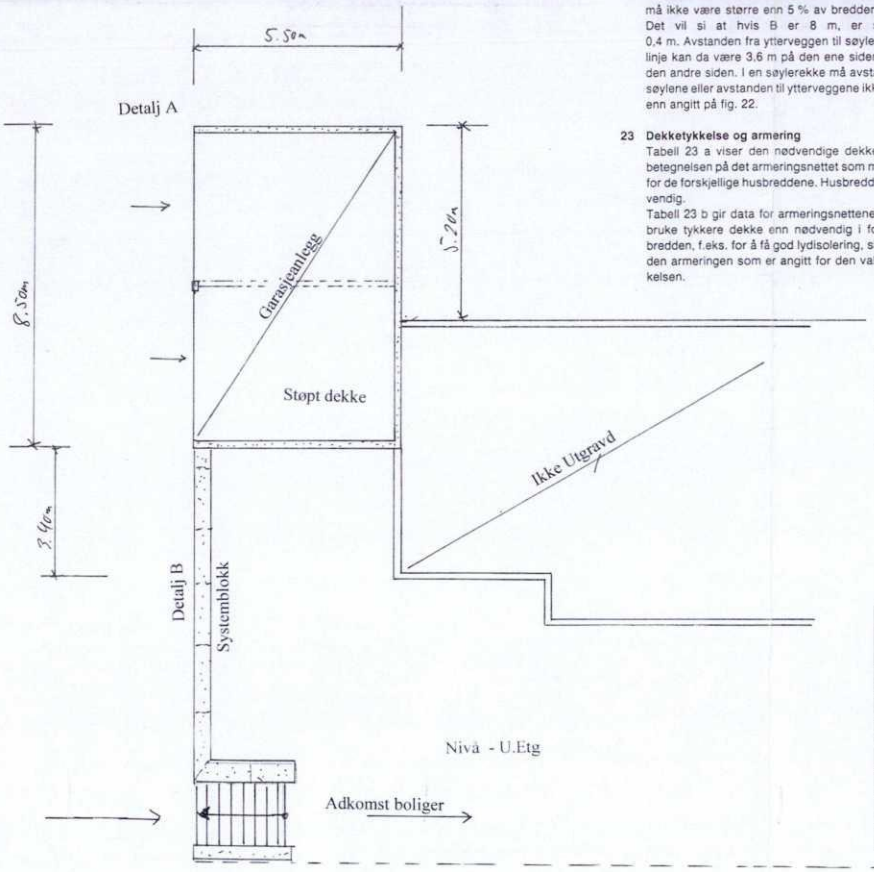
Granheimveien 9, Skien kommune
Ny tre-mannsbolig 283/ 247
PLAN U.ETG.

M. 1: 100

21 AUG 2006

Takstingeniør TORE JONASSEN
NITO Takst
Adr.: Pb.1136 Gimsøy, 3704 Skien.
Tlf.47 27 17 80/93 84 02 42
Epost: kjonas@online.no

Boligsalgsrapport
Tilstandsrapport
Verdi/Skjønnstakst
Næringstakst
Skadetakst
Naturskadetakst
Landbrukstakst
Skogtakst
Skjønn
Prosjektering
Prosjekt / Byggeledelse
Arkitektkontor
Eiendomsutvikling
Eiendomsmegling
Byggmesterkontor



Detalj A

22 Plassering av søyler

Bredden og lengden på huset avgjør antall søyler og plasseringen av søylene, se fig. 22. Største husbredde B (innvendig målt) er 9,0 m. Søylene må man plassere på en rekke midt i rommet. Avviket fra teoretisk midtlinje må ikke være større enn 5 % av bredden på huset, B. Det vil si at hvis B er 8 m, er største avvik 0,4 m. Avstanden fra ytterveggen til søylerekkens midtlinje kan da være 3,6 m på den ene siden og 4,4 m på den andre siden. I en søylerekke må avstanden mellom søylene eller avstanden til ytterveggene ikke være større enn angitt på fig. 22.

23 Dekketykkelse og armering

Tabell 23 a viser den nødvendige dekketykkelsen og betegnelsen på det armeringsnettet som man skal bruke for de forskjellige husbreddene. Husbredden er målt innvendig.

Tabell 23 b gir data for armeringsnettene. Hvis man vil bruke tykkere dekke enn nødvendig i forhold til husbredden, f.eks. for å få god lydisolering, skal man bruke den armeringen som er angitt for den valgte dekketykkelsen.

Tabell 23 a
Betongtykkelse og armering

Husbredde B målt innvendig m	Betongdekkets tykkelse mm	Armeringsnett, betegnelse
5,0	130	K 189
5,5	140	K 189
6,0	150	K 189
6,5	160	K 189
7,0	170	K 257
7,5	180	K 257
8,0	190	K 257
8,5	200	K 335
9,0	210	K 335

Tabell 23 b
Data for standard armeringsnett med kvadratiske ruter

Nett-betegnelse	Avstand mellom tråd-ene mm	Tråd-diameter mm	Ståltverr-snitt mm^2/m	Vekt pr. m^2 kg
K 189	150	6	189	2,96
K 257	150	7	257	4,03
K 335	150	8	335	5,27

Detalj B Systemblokk

Dimensjonstabell for enkle vinkelstøttemurer

Enkel vinkelstøttemur med 20 cm vegg av Systemblokk.

Forutsetninger for tabellen:

1. Maks last på terreng bak støttemuren: 5 kN/m2.
2. Det dreneres ned til fundamentnivå, slik at det ikke blir stående vanntrykk på veggen.
3. Det benyttes tilbakefyllingsmasser som beskrevet i tabellen.

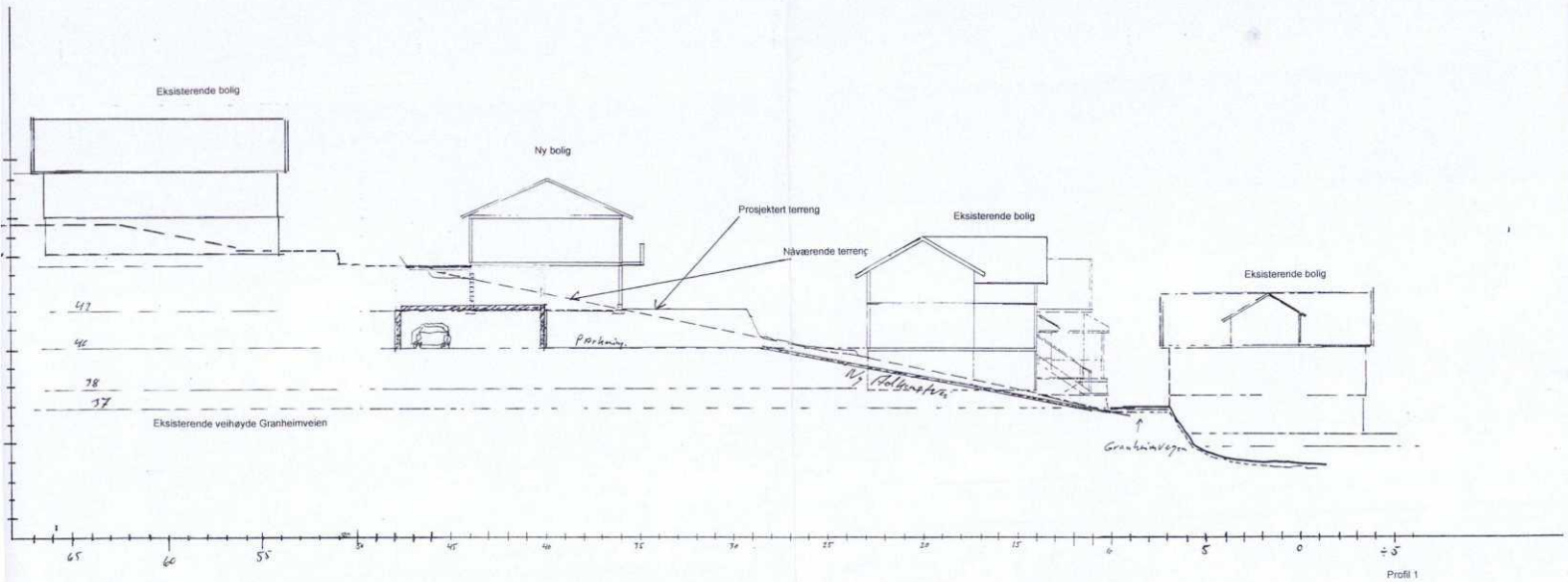
Høyde H	TILBAKEFYLLINGSMASSER								
	Sprengstein (K=0,3)			Grus (K=0,4)			Sand (K=0,5)		
	B_1	B_2	L	B_1	B_2	L	B_1	B_2	L
0,60 m	0,10 m	0,20 m	0,50 m	0,10 m	0,20 m	0,50 m	0,10 m	0,25 m	0,55 m
0,80 m	0,10 m	0,25 m	0,55 m	0,15 m	0,30 m	0,65 m	0,15 m	0,35 m	0,70 m
1,00 m	0,15 m	0,30 m	0,65 m	0,20 m	0,35 m	0,75 m	0,20 m	0,45 m	0,85 m
1,20 m	0,20 m	0,35 m	0,75 m	0,25 m	0,45 m	0,90 m	0,25 m	0,55 m	1,00 m
1,40 m	0,25 m	0,40 m	0,85 m	0,30 m	0,50 m	1,00 m	0,30 m	0,5 m	1,15 m
1,60 m	0,30 m	0,50 m	1,00 m	0,35 m	0,60 m	1,15 m			
1,80 m	0,35 m	0,55 m	1,10 m						

Granheimveien 9, Skien kommune
Ny tre-mannsbolig 283/ 247
KJELLERPLAN
M. 1: 100

21 AUG 2006
Dato: 29.07.2006

Takstingeniør TORE JONASSEN
NITO Takst
Adr.: Pb 1136 Gimsøy, 3704 Skien
Tlf 47 27 17 80/93 84 02 42
Epost: kjonas@online.no

Boligsalgsrapport
Tilstandsrapport
Verdi/Skjønnstakst
Næringstakst
Skadetakst
Naturskadetakst
Landbrukstakst
Skogtakst
Skjønn
Prosjektering
Prosjekt / Byggeledelse
Arkitektkontor
Eiendomsutvikling
Eiendomsmegling
Byggeteknikere



Profil 1

Granheimveien 9, Skien kommune
Ny tre-mannsbolig 283/ 247
PROFIL

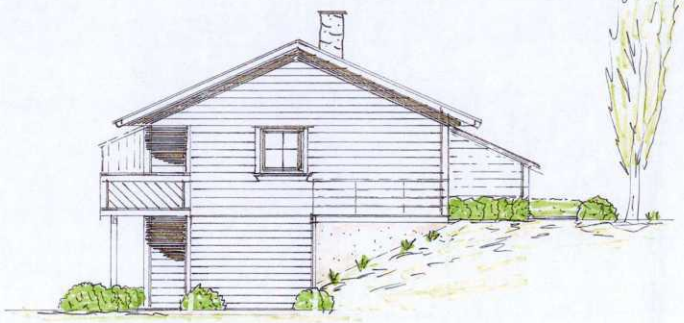
M. 1: 100

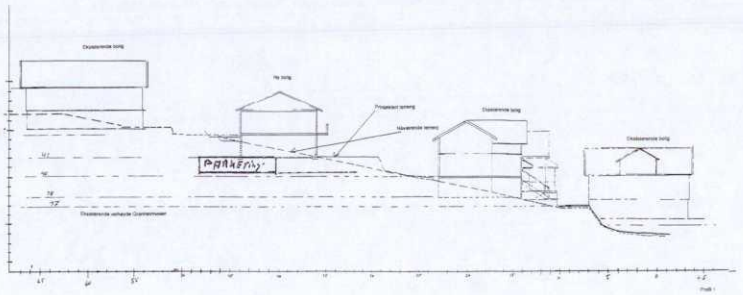
Dato: 07.2006

21 AUG 2006

Takstingeniør
TORE JONASSEN
NITO Takst
Adr.: Pb 1136 Gotsev.
3704 Skien
Tlf.47 27 17 80/93 84 02 42
Epost: kjonas@ online.no

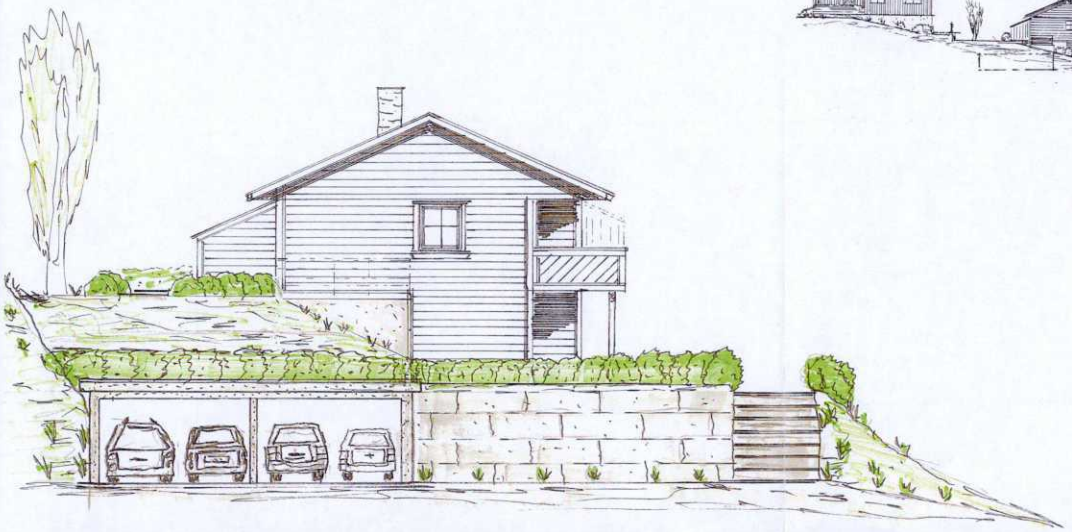
Boligsalgsrapport
Tilstandsrapport
Verdi/åstakster
Næringstakst
Skadetakst
Naturskadetakster
Landbrukstakster
Slingrakst
Skjønn
Prosjektering
Prosjekt / Byggeledelse
Arkitektkontrakter
Eiendomsutvikling
Eiendomsmegling
Byggmesterarbeider





FASADE MOT NORDVEST





24.41190

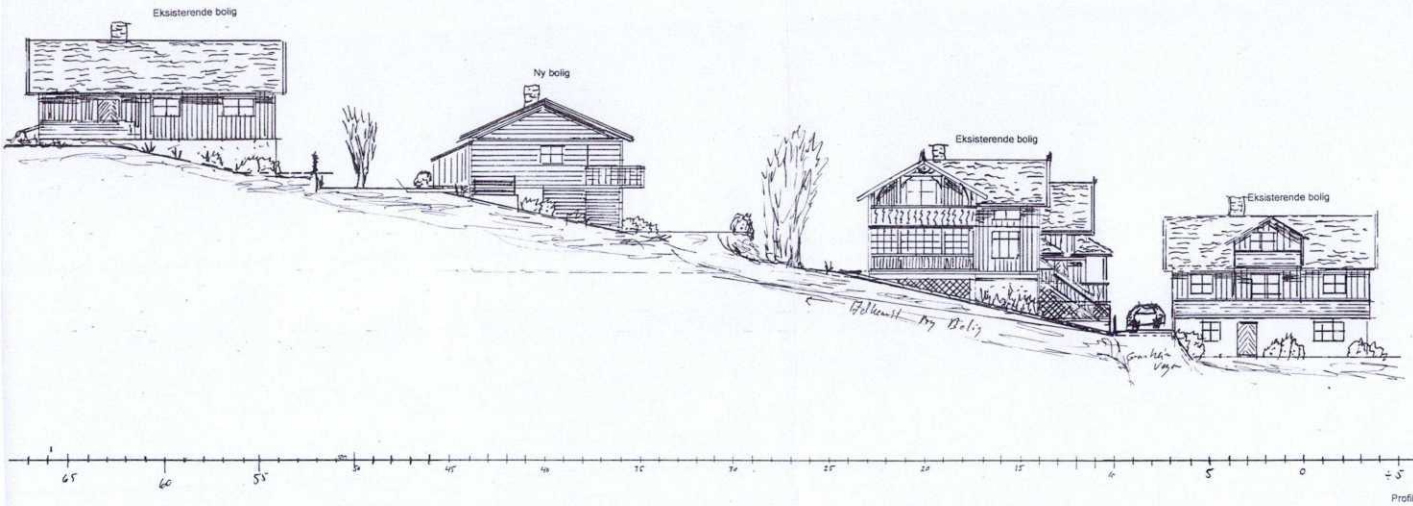
Granheimveien 9, Skien kommune
Ny tre-mannsbolig 283/ 247
FASADER

2 1 AUG 2006

M. 1: 100 Dato: 29.07.2006

Takstingeniør TORE JONASSEN
NITO Fakst – kapper ingeniør
Adr.: Pb.1136 Gimsøy, 3704 Skien
Tlf.47 27 17 80/93 84 02 43
Epost: kjonas@online.no

Boligsalgsrapport
Tilstandsrapport
Verdi/Meglerakst
Næringsrakst
Skadeanalyse
Naturskadetakst
Landbrukstakst
Skogtakst
Skjønn
Prosjektering
Prosjekt- / Byggeledelse
Arkitektfjenester
Eiendomsrevisjon
Eiendomsmegling
Byggeteknikker



Profil 1

Granheimveien 9, Skien kommune
Ny tre-mannsbolig 283/ 247
SNITT

M. 1: 100

21 AUG 2006

29.07.2006

Takstingeniør
TORE JONASSEN
NITO Takst
Adr.: Pb.1136 Gimsøy, 3704 Skien.
Tlf.47 27 17 80/93 84 02 42
Epost: kjonas@ online.no

Boligsalgsrapport
Tilstandsrapport
Verdi/leietakst
Næringstakst
Skadetakst
Naturskadetakst
Landbrukstakst
Skogtakst
Skjønn
Prosjektering
Prosjekt / Byggeledelse
Arkitektoppgaver
Eiendomsutvikling
Eiendomsmegling
Byggeoppdrag



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT SØRVEST

21 AUG 2006

Granheimveien 9, Skien kommune
Ny tre-mannsbolig 283/ 247
FASADER

M. 1: 100 Dato: 29.07.2006

Takstingeniør TORE JONASSEN
NITO Takst
Adr.: Pb. 1136 Gimsøy, 3704 Skien.
Tlf.47 27 17 80/93 84 02 42
Epost: kjonas@ online.no

Boligsalgsrapport
Tilstandsrapport
Verdi/åtaksmåte
Næringsoppgjør
Skadetakst
Naturskadetakst
Landbrukstakst
Skogtakst
Skjønn
Prosjektering
Prosjekt / Byggeledelse
Arkitektbistand
Eiendomsmegling
Eiendomsmegler
Byggeteknikker

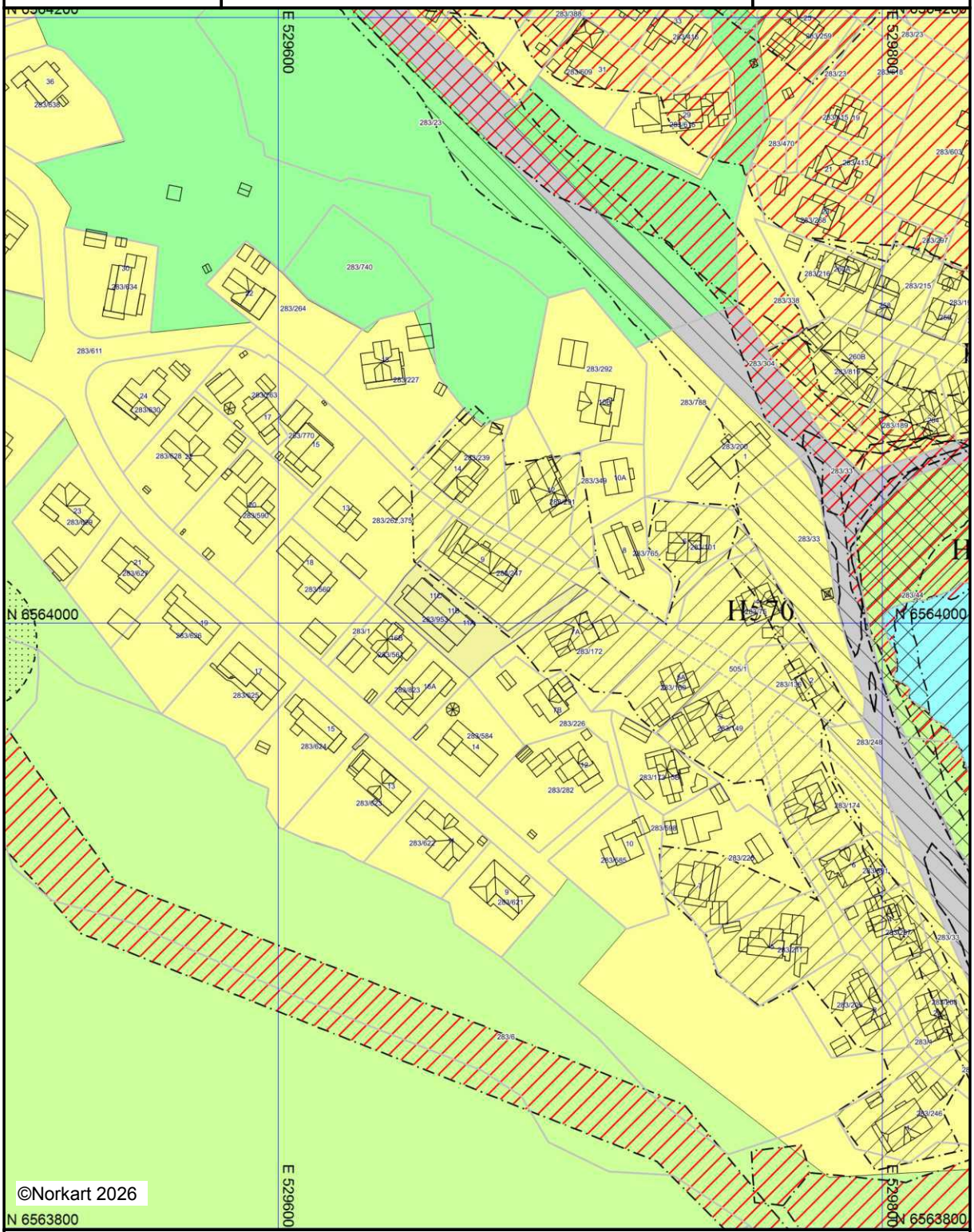
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 283/953/0/2
Adresse: Granheimvegen 11B
Utskriftsdato: 15.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - eksisterende
Veg - eksisterende
Friområde - eksisterende
LNFR-areal - eksisterende
Naturområde vann - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Abc Kommune(del)plan - påskrift

Side 1 av 6

Begjæring om 1) ☑ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Returadresse:
Skien kommune byutviklingsavdelingen
Org: 988 807 141
v/Kari D. Gundersen
Postboks 3004 Handelstorget
3707 SKIEN

Plass for tinglysingsstempel

TINGLYST
DAGBOKNR: 111015
- 8 JAN. 2007
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
806	Skien	283	953		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
021282[redacted]	Kenneth Scholz	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19															
8				20															
9				21															
10				22															
11				23															
12				24				36				48				60			

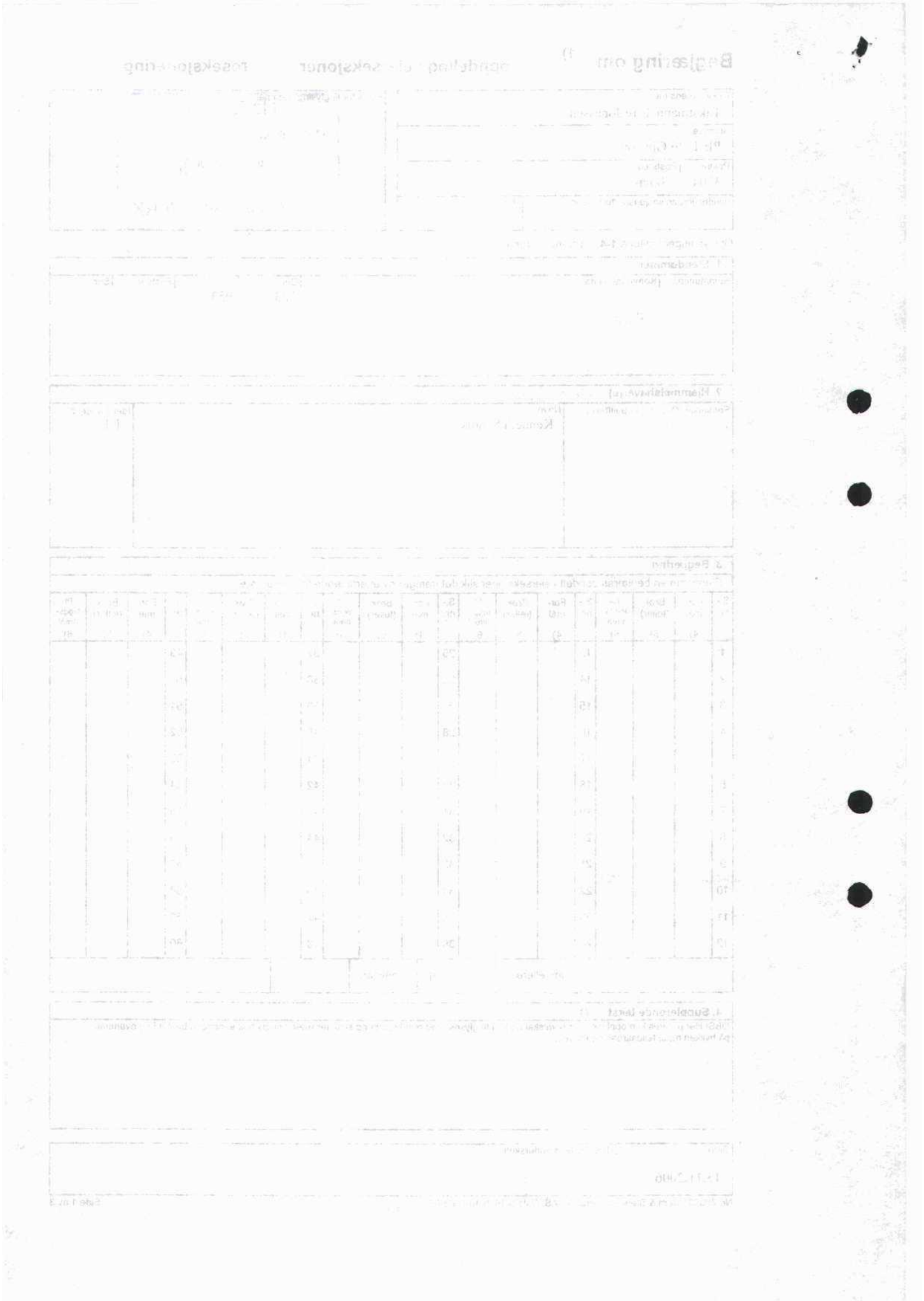
Doknr: 111015 Tinglyst: 08.01.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 3 0 = nevner: 3

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Rekvirentens underskrift
13.11.2006	[signature]



283/953 side 2 av 6

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☑ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☑ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☑ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☑ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☑ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
13.11.2006	NENNETH SCHOLZ	

Dato	Rekvirentens underskrift
13.11.2006	Tore Jonassen

283/953 side 3 av 6

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
283	953			Skien - 0806

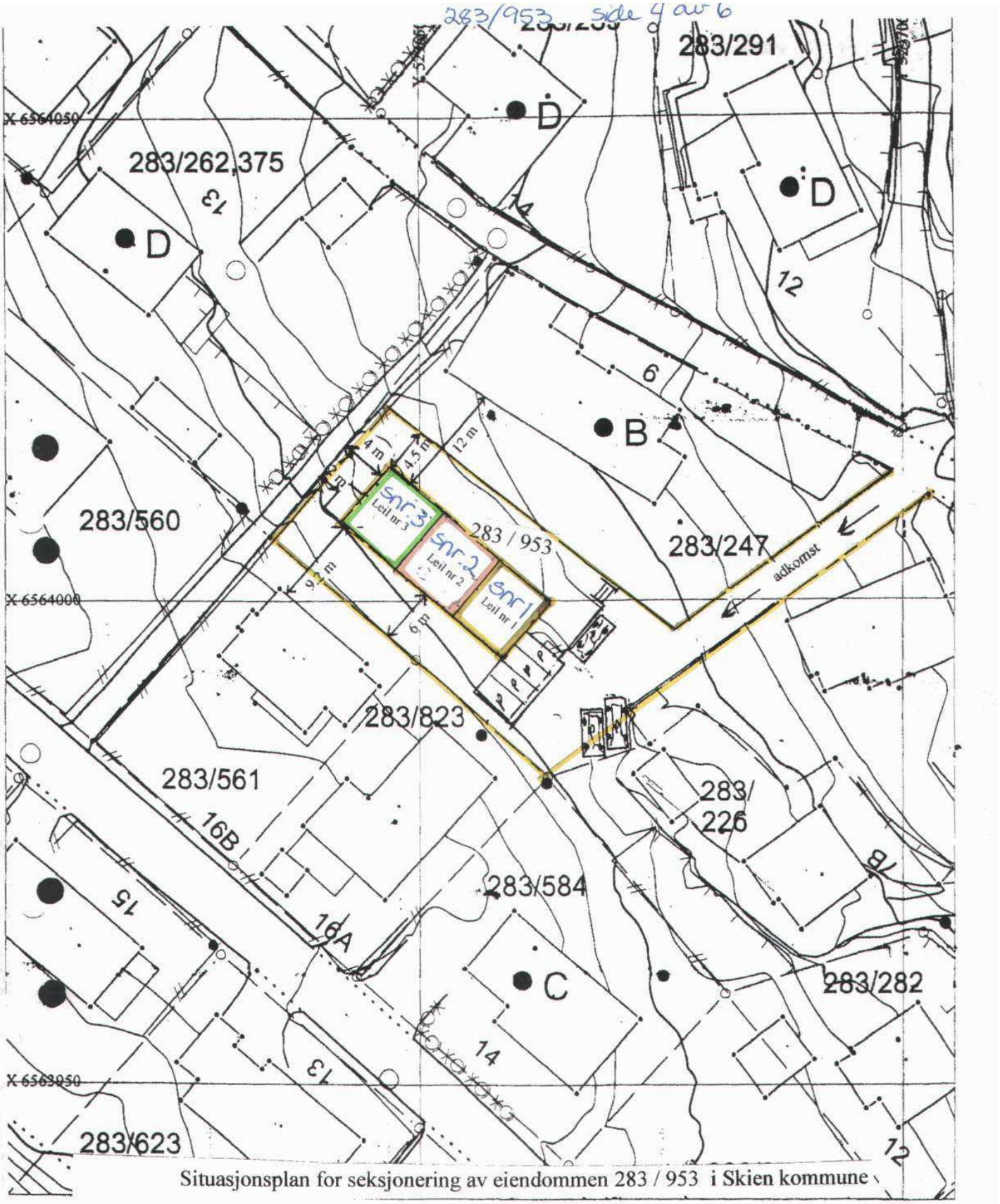
Dato	Stempel og underskrift
20/12 2006	Skien kommune Teknisk sektor Kari D Gundersen C Stadskilend

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
13.11.2006	Tore Johnsen MNTRF



Situasjonsplan for seksjonering av eiendommen 283 / 953 i Skien kommune

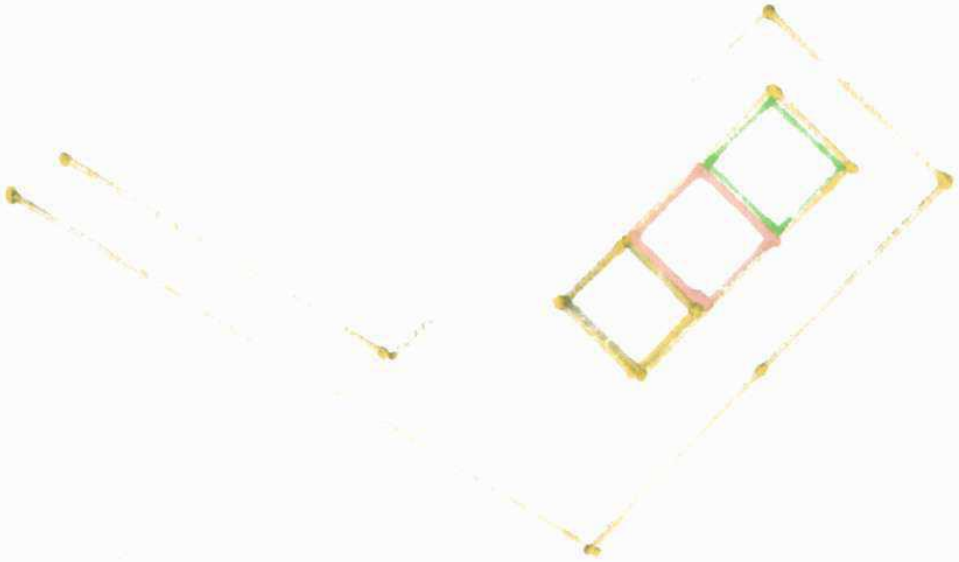
SITUASJONSPLAN

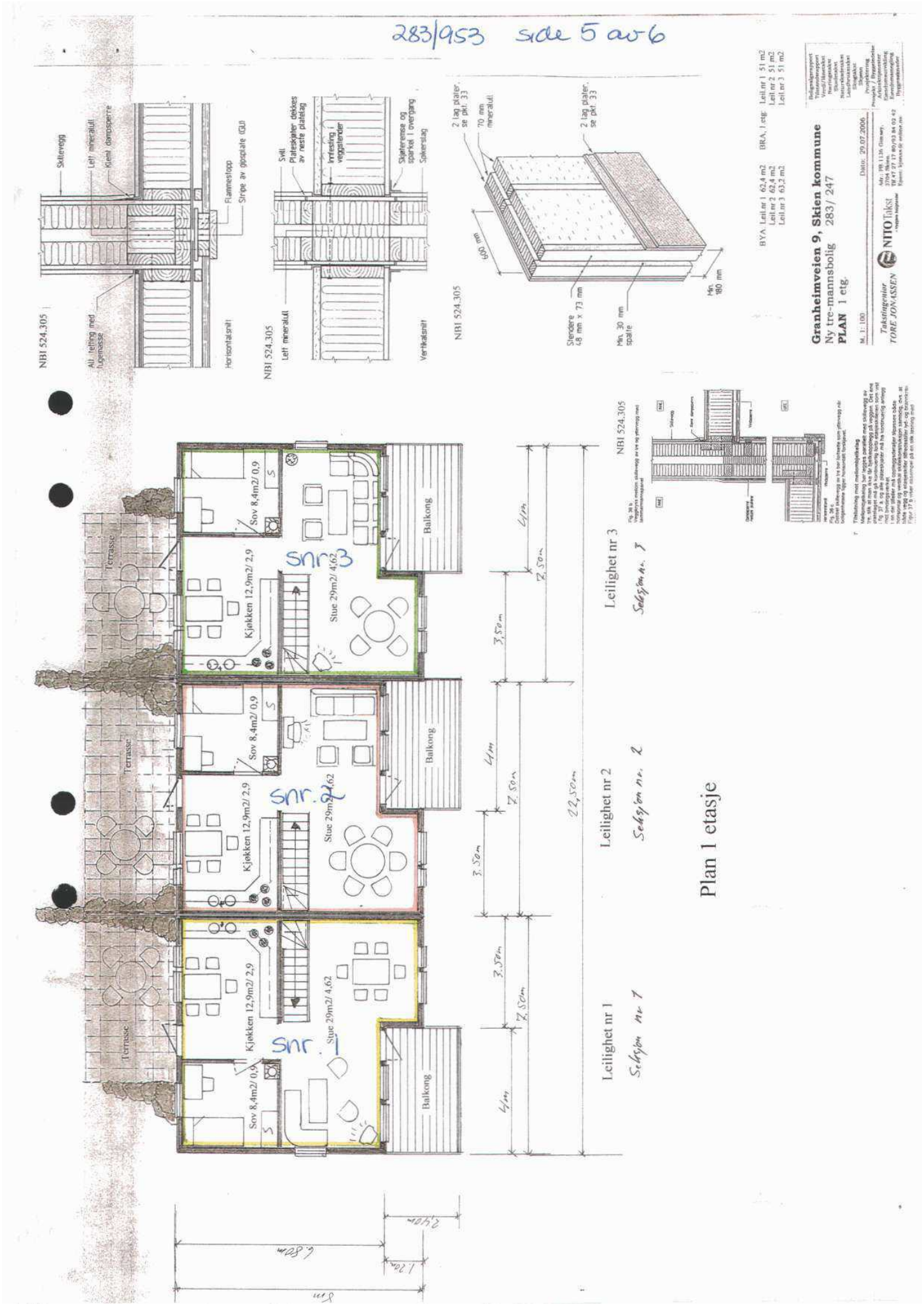
Gnr./Bnr.: 283 / 953
Adresse:
Dato: 21/04/06
Målestokk: 1:500
Sign.:

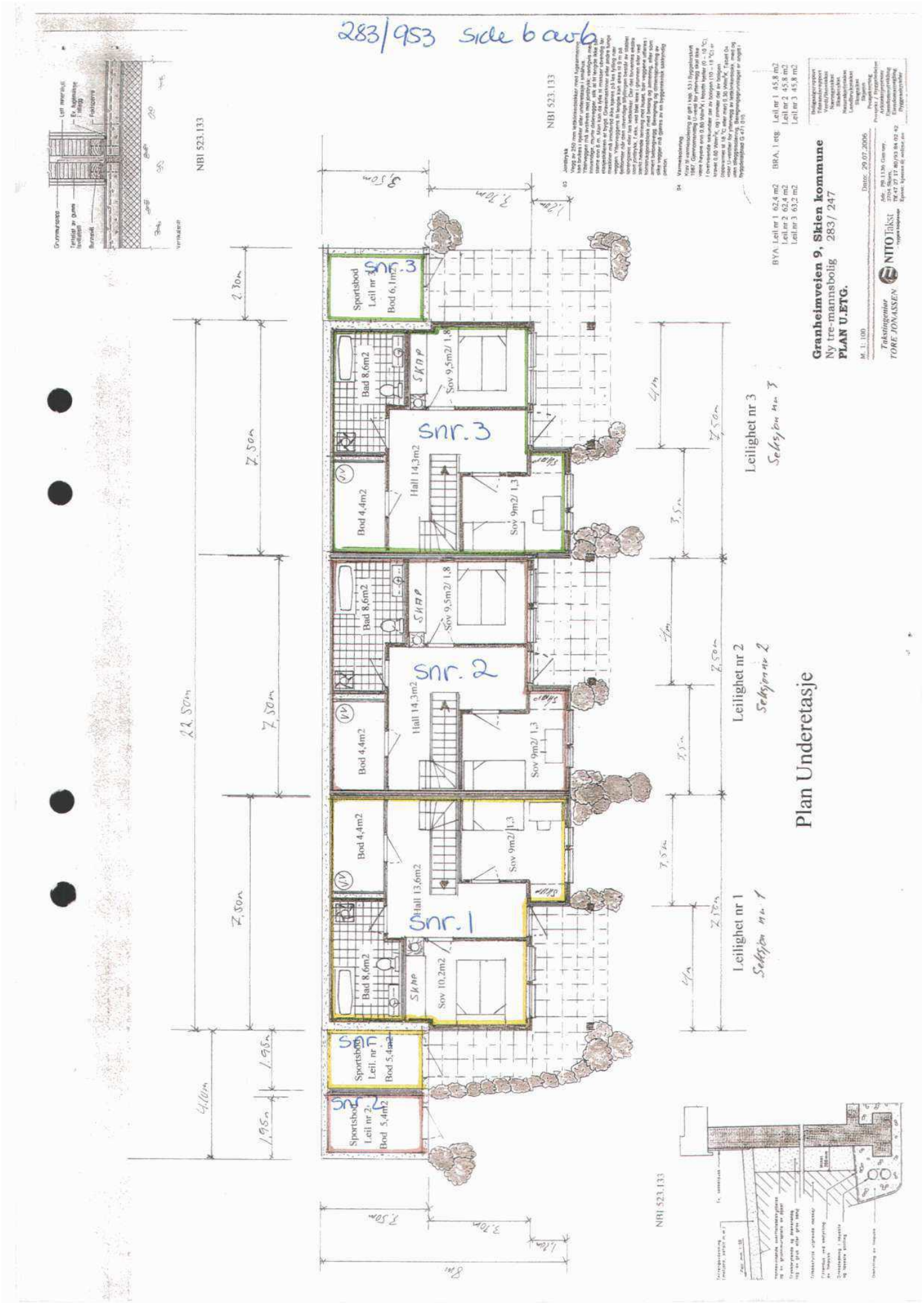
N

Kommunen kan ikke garantere at kartutsnitt og eventuell naboliste er komplett og uten feil.

Skien kommune




283/953 side 5 av 6
Granheimveien 9, Skien kommune
Ny tre-mannsbolig 283/ 247
PLAN 1 etg.
Plan 1 etasje
Leilighet nr 1
Leilighet nr 2
Leilighet nr 3
Snr. 1
Snr. 2
Snr. 3
Kjøkken 12,9m2/ 2,9
Stue 29m2/ 4,62
Sov 8,4m2/ 0,9
Balkong
Terrasse
NBI 524.305
Taksingeniør TORE JONASSEN


283/953 side 6 av 6
Granheimveien 9, Skien kommune
Ny tre-mannsbolig 283/ 247
PLAN U.ETG.
M. 1: 100
Dato: 29.07.2006
Takstingeniør TORE JONASSEN
NITO Takst
BYA Leil nr 1 62,4 m2
Leil nr 2 62,4 m2
Leil nr 3 63,2 m2
BRA. 1 etg. Leil nr 1 45,8 m2
Leil nr 2 45,8 m2
Leil nr 3 45,8 m2
Plan Underetasje
Leilighet nr 1
Seksjon nr 1
Leilighet nr 2
Seksjon nr 2
Leilighet nr 3
Seksjon nr 3
snr.1
snr.2
snr.3
Sportsbod Leil. nr 1 Bod 5,4m2
Sportsbod Leil nr 2 Bod 5,4m2
Sportsbod Leil nr 3 Bod 6,1m2
Bad 8,6m2
Bod 4,4m2
Hall 13,6m2
Hall 14,3m2
Sov 10,2m2
Sov 9,5m2/ 1,8
Sov 9m2/ 1,3
SKAP
NBI 523.133
7,50m
4,40m
1,95m
2,30m
12,50m

Granheimvegen 11B

Nabolaget Kastet/Skjelbekkåsen - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Skotfoss oppvekstsenter (1-7 kl.) 119 elever, 7 klasser	9 min 0.8 km
Oasen skole Grenland (1-10 kl.) 96 elever, 8 klasser	7 min 4.8 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	8 min 6.3 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Sk... 91 elever, 6 klasser	11 min 6.7 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 367 elever, 19 klasser	11 min 7.2 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	11 min 6.7 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	10 min 6.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kanalen Linje P4	3 min 0.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	14 min 7.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	59 min

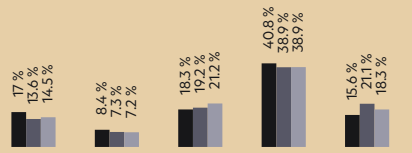
BARNEHAGER

Skotfoss oppvekstsenter (1-5 år) 22 barn	9 min 0.8 km
Espira Kulturstien (1-5 år) 67 barn	11 min 0.9 km
Kollmyr barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 5.4 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Skotfoss	7 min
Kiwi Myren	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kastet/Skjelbekkåsen	860	360
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil

SPORT

Skotfoss skole - gymsal	9 min
Tangen friområde - balløkke	12 min
SKY Fitness Gulsethallen	8 min
SKY Fitness Skien	10 min

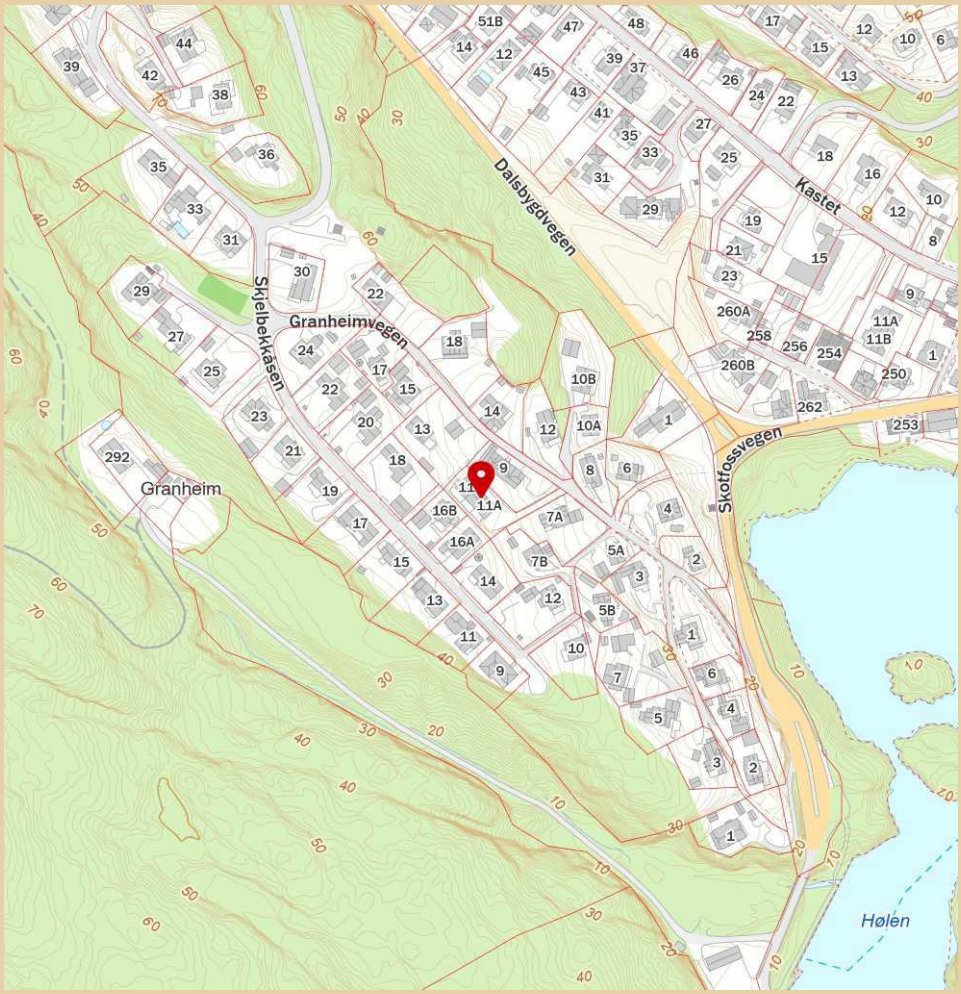
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Trafikk
Lite trafikk 91/100

—

Gateparkering
Lett 89/100



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

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:
Granheimvegen 11 B, 3720 Skien
Gnr. 283, Bnr. 953, Snr. 2, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
103260110

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Marius Lundeberg Enger

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 984 82 676

E-post: marius.enger@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.
