PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

ALEXANDER KIELLANDS GATE 9

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Alexander Kiellands gate 9, 3715 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 300, bnr. 2059, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 25.06.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3216 **Eiendomsverdi ref nr:** IN1617

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en tomannsbolig fra 1902, hvor denne rapporten gjelder 1. etasje. Utvendige bygningsdeler er opplyst å være felles ansvar, med unntak av vinduer som er opplyst å være eget ansvar.

Bygningen har eldre konstruksjoner med normal alders- og bruksslitasje. Taket er tekket med betongtakstein, men alder på taktekking og undertak er ukjent. Det er registrert mangelfull bortledning av takvann ved enkelte nedløp, samt behov for vedlikehold på kledning, vinduer, terrasse/balkong og utvendige trekonstruksjoner.

Innvendige overflater er opplyst pusset opp i 2020 og fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje. Det er målt ca. 25 mm høydeavvik i stue, trolig knyttet til tilbygget stuedel fundamentert på pilarer uten kjeller under.

Kjeller/rom under terreng har eldre mur-/fjellkonstruksjoner og er generelt fuktutsatt. Det er registrert boremel som kan indikere aktivitet eller tidligere angrep fra borebille/treskadeinsekter. Tidligere kjellerhybel er opplyst ikke i bruk da denne ikke er godkjent.

Badet er opplyst overflateoppgradert i 2023, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt. Det er registrert tegn til svartsopp/misfarging i himling over dusjsone, avflassing ved vindu og forhøyede fuktindikasjoner nederst i dusjsonen. Eier opplyser at forholdene skal utbedres før salg.

Tekniske installasjoner har blandet alder. Vannrør fremstår som kobberrør med plastkappe. Det er registrert eldre soil -/støpejernsrør i gulv/kjeller. Varmtvannstank er opplyst å være eldre enn 20 år, og utskifting bør vurderes. Det foreligger samsvarserklæring/dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget.

Tomten er i hovedsak flat med mindre skråning. Grunnforhold antas å bestå av løsmasser med innslag av leirholdige masser. Drenering/fuktsikring er ikke dokumentert, og grunnmur er utført som eldre natursteinsmur. Vegetasjon og terreng nær grunnmur bør holdes nede, og tak-/overflatevann bør ledes bort fra bygningen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1903

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har saltak tekket med betongtakstein. Eiendommen er en tomannsbolig, og utvendige bygningsdeler er opplyst å være felles ansvar. Takflatene er besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke foretatt fysisk besiktigelse på taket. Ved visuell kontroll fremstår taktekkingen med normal alders- og værslitasje. Det ble ikke registrert synlige større skader, manglende takstein eller forhold som tydelig indikerer pågående lekkasje fra tilgjengelige observasjonspunkter. Alder/oppbygning på taktekking og undertak er ikke dokumentert, og jevnlig kontroll/vedlikehold må påregnes.

Bygningen har takrenner, nedløp og beslag tilknyttet takflater og takutstikk. Nedløp og synlige beslag er kontrollert fra bakkenivå. Det er registrert mangelfull bortledning av takvann ved enkelte nedløp, hvor vann ledes ned mot terreng nær grunnmur. Alder på renner, nedløp og beslag er ikke dokumentert. Takvann bør ledes effektivt bort fra grunnmur for å redusere fuktbelastning mot eldre grunnmur/kjellerkonstruksjoner.

Yttervegger er utført med trekonstruksjon og utvendig stående trekledning. Kledningen fremstår med normal alders- og værslitasje, men det er registrert stedvis behov for vedlikehold av overflatebehandling. Det er også registrert lokal slitasje/råtepreg på enkelte utvendige treverk-/beslagsnære detaljer. Vegetasjon står stedvis tett inntil yttervegg og grunnmur og bør holdes nede/fjernes.

Boligen har malte trevinduer med isolerglass. Alder på vinduene er ikke dokumentert. Vinduer er opplyst å være eget ansvar. Det er registrert stedvis slitasje i overflatebehandling på utvendige karmer, rammer, vannbrett og omramminger. Enkelte værutsatte vinduer ha behov for vedlikehold.

Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Alder på dørene er ikke dokumentert. Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Malte tredører er utsatt for vær- og fuktbelastning, og jevnlig vedlikehold av overflatebehandling, beslag, fuger og tettinger må påregnes.

Boligen har terrasse-/balkongarealer i trekonstruksjon med terrassebord, rekkverk/levegg og overbygget del. Det er registrert betydelig slitasje på deler av terrassebord og overflatebehandling. På enkelte felt er det registrert manglende/løse terrassebord og åpninger i gulvflaten. Dette bør utbedres for å redusere risiko for fallskader og videre fuktskader. Rekkverk, stolper, innfestinger, bjelkelag og konstruksjonens bæreevne bør kontrolleres nærmere.

Boligen har utvendige trapper i tilknytning til inngangsparti og terrasse/balkongareal. Trapp ved inngangsparti er utført i betong/støpt utførelse, mens trapp/terrassetrinn ved balkong/terrasse er utført i trekonstruksjon. Det er registrert vegetasjon/begroing rundt trapp og tilstøtende arealer. Tretrinn fremstår med værslitasje og behov for vedlikehold.

Det er etablert garasje med tilhørende bod-/lagerarealer. Garasjen har leddport, støpt gulv/dekke og vegger i mur-/trekonstruksjoner. I tilknytning til garasjen er det bod/lagerrom, samt ytterligere bodareal med enkel trekonstruksjon. Arealene fremstår som enkle bruks- og lagerarealer med normal alders- og bruksslitasje. Det er registrert slitasje på utvendige trekonstruksjoner, overflater, porter/dører og tak/overbygg. Det må påregnes jevnlig vedlikehold.

Vurderingene er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte konstruksjoner, undertak, innfestinger, bjelkelag, fundamentering, takoppbygning, beslagsoverganger og områder bak lagrede gjenstander er ikke kontrollert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består i hovedsak av laminat på gulv, malte plater på vegger og malte/platedelte himlinger. Overflatene er opplyst pusset opp i 2020. Ved befaring fremstår overflatene med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige skader, større riss eller deformasjoner på synlige overflater. Mindre merker, hakk, skjøter og lokale overflateavvik må påregnes i en brukt bolig.

Beskrivelse av eiendommen

Etasjeskille er utført som trebjelkelag. Gulvoverflater har laminat. Det er foretatt enkel høyde-/planhetsmåling i stue, hvor det er målt ca. 25 mm høydeavvik. Området hvor avviket er målt gjelder stuedel som er tilbygget og fundamentert på pilarer, uten kjeller under. Dette vurderes som sannsynlig medvirkende årsak til registrert høydeavvik. Det ble ikke registrert vesentlig svikt i gulvet ved enkel visuell kontroll, men avviket bør holdes under observasjon.

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats i stue. Pipe og ildsted er visuelt kontrollert på tilgjengelige deler. Peis med innsats fremstår normalt montert ved enkel visuell kontroll. Det ble ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik på tilgjengelige overflater rundt ildstedet. Pipen er synlig i kjeller og fremstår som eldre mursteinspipe med pussede/malte overflater og feieluke/sotluke. Kontroll av pipeløp, tetthet, innvendig tilstand og branntekniske avstander er ikke foretatt.

Boligen har rom under terreng/kjellerarealer. Det er opplyst at deler av kjeller tidligere har vært benyttet som hybel, men at denne ikke er i bruk da den ikke er godkjent. Kjeller har eldre mur -/fjellkonstruksjoner mot terreng, synlige murflater/fjell, eldre trebjelkelag og innredede overflater i deler av kjeller. Rom under terreng er generelt fuktutsatte konstruksjoner.

Det er foretatt fuktmåling med piggmåler i tilgjengelig treverk. Måling viste ca. 11,8 vektprosent trefukt på målepunktet, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på dette punktet ved befaring. Det er registrert boremel i kjeller, som kan indikere aktivitet eller tidligere angrep fra borebille/treskadeinsekter. Omfang og eventuell aktiv skade er ikke nærmere undersøkt.

Boligen har innvendige profilerte dører i malt utførelse med tilhørende karmer og gerikter. Dørene er visuelt kontrollert i tilgjengelige rom. Ved befaring fremstår dørene med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller større funksjonsavvik på kontrollerte dører. Mindre justeringsbehov, merker og slitasje på dørblad, karmer, terskler og beslag må påregnes.

Vurderingene er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte konstruksjoner bak vegger, gulv og himlinger, skjult bjelkelag, fundamentering på pilarer, konstruksjoner under gulv, pipeløp, skjulte kjellerkonstruksjoner og områder bak innredning, panel eller lagrede gjenstander er ikke kontrollert.

VÅTROM

Gå til side

Badet er opplyst overflateoppgradert i 2021 og vurderes etter teknisk forskrift 2017. Rommet er innredet med servantinnredning, toalett og dusjsone med dusjvegger. Vegger er utført med baderomsplater, og gulv er flislagt med nedsenket dusjsone.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Det er opplyst at arbeidene kun gjelder overflater, og at membran/tettesjikt ikke er dokumentert skiftet eller oppgradert. Alder og tilstand på membran/tettesjikt er derfor ukjent, noe som medfører usikkerhet rundt våtrommets tekniske tilstand.

Vegger er utført med baderomsplater og himling er malt/platedelt. Det er registrert tegn til svartsopp/misfarging i himling over dusjsonen, samt avflassing av maling ved vindu. Forholdene indikerer fuktbelastning og/eller mangelfull ventilering/tørking av rommet. Eier opplyser at forholdene skal utbedres før salg.

Det er utført fuktsøk på overflater i dusjsonen, hvor det ble registrert forhøyede fuktindikasjoner nederst i dusjsonen. Målingen er en indikasjon og gir ikke sikker informasjon om bakenforliggende konstruksjoner.

Gulvet er flislagt med oppkant, og det er opplyst etablert varmekabler. Det er målt ca. 30 mm fall til sluk. Terskelhøyde er målt til ca. 50 mm, og høydeforskjell fra topp terskel til sluk er målt til ca. 80 mm. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert vesentlige sprekker eller løse fliser på synlige gulvflater.

Sluk er plassert i dusjsonen. Det er registrert bruksslitasje, misfarging/belegg og behov for rengjøring i sluket. Membran/tettesjikt er ikke dokumentert og ikke synlig tilgjengelig i sluk. Det kunne derfor ikke verifiseres om membran er korrekt ført til og klemt/tilsluttet slukløsningen.

Våtrommet har elektrisk styrt avtrekksvifte og luftespalte i vindu for tilluft. Det er ikke foretatt måling av luftmengde eller full funksjonstest av vifte. Registrert fukt-/soppdannelse i himling over dusjsonen kan tyde på begrenset ventilering eller mangelfull uttørking etter bruk.

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Boligen har tykke innervegger, antatt eldre tømmer-/laftekasse eller tilsvarende massiv veggkonstruksjon, og det var ikke egnet sted for kontrollhull uten større inngrep.

Vurderingen er begrenset til synlige overflater, enkel visuell kontroll og overflatemålinger. Membran/tettesjikt, sluktilslutning, oppbygning bak plater/fliser, skjulte rørføringer og konstruksjoner under gulv er ikke kontrollert.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning er opplyst fra 2021. Kjøkkenet har glatte fronter, benkeplate med nedfelt vask og integrerte/hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen er visuelt kontrollert på tilgjengelige deler. Ved befaring fremstår innredning og overflater med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller fuktskader i tilgjengelige deler av kjøkkenbenk/skap ved enkel visuell kontroll.

Hvitevarer og tekniske funksjoner er ikke funksjonstestet. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ventilator er visuelt kontrollert. Det er ikke foretatt måling av luftmengde eller full funksjonstest. Ved befaring ble det ikke registrert synlige skader på tilgjengelige deler.

Filter og ventilator bør rengjøres jevnlig for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannledninger er synlig ført i kjeller/teknisk område. Synlige rør

Beskrivelse av eiendommen

fremstår i hovedsak som kobberrør med plastkappe. Det er registrert stoppekran på tilgjengelig del av anlegget. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige lekkasjer på tilgjengelige rør og koblinger. Alder og full oppbygning på vannledningsanlegget er ikke dokumentert.

Avløpsrør er synlig ført i kjeller/teknisk område. Synlige rør består i hovedsak av plastavløpsrør, med enkelte eldre rørføringer/overganger. Det er registrert eldre/åpne føringer og enkelte uferdige overganger/gjennomføringer i gulv/vegg. Det er ikke registrert synlige lekkasjer på tilgjengelige deler. Det er ikke foretatt kamerakontroll eller tetthetsprøving.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og luftespalter i vinduer. Naturlig ventilasjon er avhengig av åpne ventiler, luftespalter og bruk av vinduer for tilstrekkelig luftutskifting. Mangelfull ventilasjon kan medføre økt risiko for kondens, fukt og dårlig innemiljø.

Varmtvannstank er plassert i kjeller/teknisk område. Ved befaring ble det ikke registrert synlige lekkasjer fra bereder eller synlige rørtilkoblinger. Berederen fremstår med alder og normal bruksslitasje. Alder på bereder er ikke dokumentert. Det er ikke foretatt funksjonstest av bereder, sikkerhetsventil eller elektrisk tilkobling.

Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer, AMS-måler og kursfortegnelse. Sikringsskapet fremstår oversiktlig og merket. Det er fremlagt dokumentasjon/kursfordelingsskjema og samsvarserklæring for deler av anlegget. Det foreligger også dokumentasjon fra eltilsyn datert 22.10.2019, hvor det ikke ble funnet feil eller mangler ved kontrollen.

Vurderingene er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte rørføringer, avløp i konstruksjoner, elektriske kabelføringer, koblingspunkter, jordingsanlegg og tekniske funksjoner er ikke kontrollert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn antas å bestå av løsmasser, trolig med innslag av leirholdige masser. Grunnforhold er ikke dokumentert undersøkt. Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn til vesentlige setningsskader, terrengbevegelser eller forhold som indikerer svikt i byggegrunnen på tilgjengelige deler.

Fuktsikring og drenering er ikke dokumentert. Alder, utførelse og funksjon er derfor ukjent. Det er ikke registrert synlig grunnmursplast eller dokumentert fuktsikring på tilgjengelige deler. Det er registrert vegetasjon tett inntil grunnmur flere steder, samt nedløp som leder vann ned nær bygningen. Dette kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og kjellerkonstruksjoner.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Grunnmur er kontrollert visuelt på tilgjengelige utvendige og innvendige deler. Det ble ikke registrert tydelige tegn til akutt svikt eller større setningsskader på tilgjengelige deler ved befaring. Natursteinsmurer i eldre bygg kan ha ujevnheter, riss, fuktpåvirkning og eldre reparasjoner.

Tomten fremstår i hovedsak som flat, med mindre skråning/terrengfall enkelte steder. Det ble ikke registrert tydelige tegn til større terrengbevegelser, utglidninger eller setninger på tilgjengelige utearealer. Terrengfall og overvannshåndtering bør fungere slik at vann ledes bort fra grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder. Ledningene er opplyst/antatt å være nyere enn byggeår, men det foreligger ikke dokumentasjon på full utskifting eller utførelse. Avløpsledning i grunn og ut fra bygningen fremstår/antas å være av eldre dato. Det er ikke foretatt kamerakontroll, trykkprøving eller annen teknisk kontroll av utvendige ledninger.

Vurderingene er basert på synlige forhold ved befaring. Grunnforhold, fundamentering under terreng, drensrør, fuktsikring under terreng, tilbakefylte masser og skjulte vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert.

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

Det er ved befaring registrert enkelte forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet.

Det er registrert manglende/løse terrassebord og åpninger i terrasse -/balkonggulv. Dette kan medføre risiko for fall, snubling og personskade, og bør sikres/utbedres.

Det er registrert værslitasje på utvendige trapper/terrassetrinn i tre. Trinn, innfestinger og rekkverk bør kontrolleres og vedlikeholdes for å redusere risiko for fallskader.

På bad er det registrert tegn til svartsopp/misfarging i himling over dusjsone. Forholdet bør utbedres, og ventilasjon/tørking bør kontrolleres for å redusere risiko for fukt- og inneklimaproblemer.

Det er registrert boremel i kjeller, som kan indikere aktivitet eller tidligere angrep fra borebille/treskadeinsekter. Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare eventuell aktiv skade.

Det elektriske anlegget er kun visuelt kontrollert. Det er ikke foretatt elektrofaglig kontroll, målinger eller funksjonstest. Eventuelle feil på elektrisk anlegg kan medføre brann- og personsikkerhetsrisiko og må vurderes av elektrofagkyndig ved behov.

Røykvarslere og slukkeutstyr er ikke funksjonstestet. Eier/bruker må sørge for at boligen til enhver tid har fungerende røykvarslere og tilfredsstillende slukkeutstyr.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

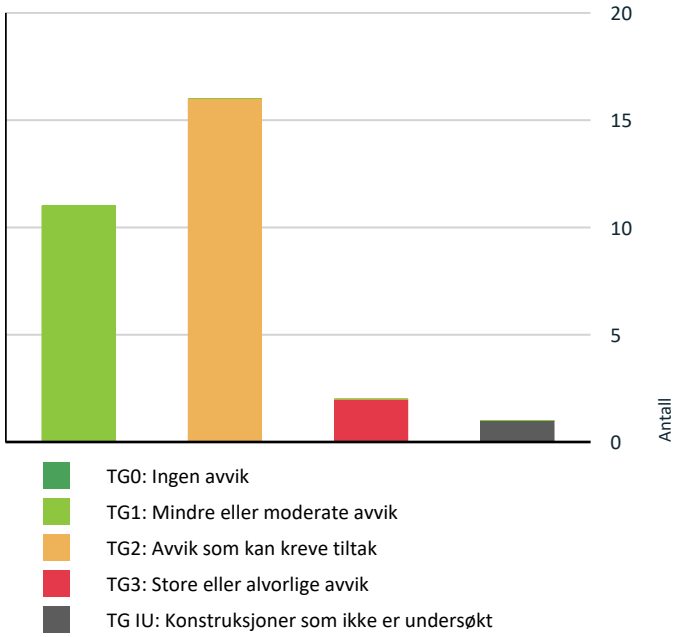
Tomannsbolig

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

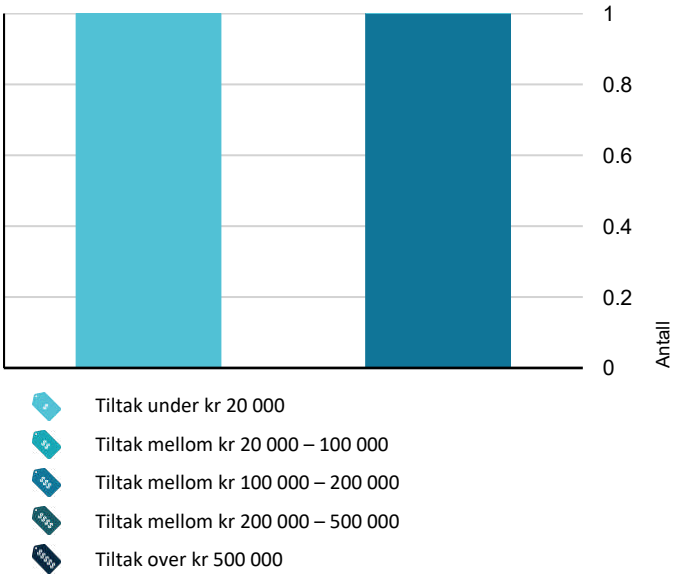
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1903

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygningen har saltak tekket med betongtakstein. Eiendommen er en tomannsbolig, og utvendige bygningsdeler er opplyst å være felles ansvar.

Takflatene er besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke foretatt fysisk besiktigelse på taket. Ved visuell kontroll fremstår taktekkingen med normal alders- og værslitasje. Det ble ikke registrert synlige større skader, manglende takstein eller forhold som tydelig indikerer pågående lekkasje fra tilgjengelige observasjonspunkter.

Det er registrert snøfangere på deler av taket. Behov for snøsikring må vurderes ut fra takflater, adkomst og områder hvor personer kan oppholde seg.

Bygningen er opprinnelig fra 1902, og alder/oppbygning på taktekking og undertak er ikke dokumentert her. Det må påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking, undertak, gjennomføringer, beslag, renner og overganger.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler fra bakkenivå. Undertak, lekter, sløyfer, innfestinger og skjulte overganger er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Alder på taktekking og undertak er ukjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på når taktekking, undertak, sløyfer og lekter eventuelt er skiftet eller utbedret.

Takflatene er kun besiktiget fra bakkenivå, og det er derfor begrenset mulighet for kontroll av takstein, undertak, lekter, innfestinger, gjennomføringer og beslag. Bygningen er opprinnelig fra 1902, og ukjent alder på takkonstruksjon/taktekking medfører usikkerhet rundt gjenværende brukstid og teknisk tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på tidligere utskifting/utbedring av taktekking og undertak dersom dette foreligger.

Taktekking, undertak, beslag, renner, nedløp og gjennomføringer bør kontrolleres jevnlig. Ved usikkerhet rundt alder eller tilstand bør det utføres nærmere kontroll fra taknivå av fagkyndig/taktekker.

Eventuelle tiltak på tak må avklares med øvrige eiere, da utvendige bygningsdeler er opplyst å være felles ansvar.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har takrenner, nedløp og beslag tilknyttet takflater og takutstikk. Utvendige bygningsdeler er opplyst å være felles ansvar for tomannsboligen.

Nedløp og synlige beslag er kontrollert fra bakkenivå og tilgjengelige utvendige områder. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert vesentlige synlige skader eller manglende deler på tilgjengelige nedløp og beslag. Det må likevel påregnes normal alders- og værslitasje.

Det er registrert nedløp som leder takvann ned mot terreng/utvendige overflater nær grunnmur. Ved enkelte områder er det vegetasjon tett inntil grunnmur og nedløp. Dette kan redusere kontrollmuligheten og kan bidra til økt fuktbelastning dersom vann ikke ledes tilstrekkelig bort fra bygningen.

Alder på renner, nedløp og beslag er ikke dokumentert. Det anbefales jevnlig kontroll, rensing og vedlikehold av takrenner, nedløp, beslag og avrenningsforhold. Takvann bør ledes effektivt bort fra grunnmur for å redusere risiko for fuktbelastning mot eldre grunnmur/kjellerkonstruksjoner.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler fra bakkenivå. Skjulte overganger, innfestinger, beslag under taktekking og forhold bak/under kledning er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Alder på takrenner, nedløp og beslag er ikke dokumentert. Det er derfor usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid og teknisk tilstand på deler av anlegget.

Det er registrert mangelfull bortledning av takvann fra enkelte nedløp. Nedløp leder vann ned mot terreng/utvendige overflater nær grunnmur. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og kjeller -/underliggende konstruksjoner, særlig ved kraftig nedbør og snøsmelting.

Ved enkelte områder er det vegetasjon tett inntil grunnmur og nedløp. Dette reduserer kontrollmuligheten og kan bidra til dårligere avrenning langs bygningen.

Kontrollen er begrenset til visuell kontroll fra bakkenivå. Skjulte overganger, innfestinger og beslag under/ved taktekking er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann bør ledes effektivt bort fra grunnmur, for eksempel med forlengelse av nedløp, utkast til egnet avrenningspunkt eller annen tilfredsstillende overvannshåndtering.

Takrenner, nedløp og beslag bør kontrolleres og rengjøres jevnlig for å sikre fri vannføring. Vegetasjon langs grunnmur og ved nedløp bør fjernes/holdes nede for å sikre bedre kontrollmulighet, lufting og avrenning.

Ved usikkerhet om tilstand eller alder bør nærmere kontroll utføres fra taknivå av fagkyndig. Eventuelle tiltak må avklares med øvrige eiere, da utvendige bygningsdeler er opplyst å være felles ansvar.









TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger er utført med trekonstruksjon og utvendig stående trekledning. Bygningen er opprinnelig oppført i 1902. Eiendommen er en tomannsbolig, og utvendige bygningsdeler er opplyst å være felles ansvar.

Veggkonstruksjoner og kledning er kontrollert visuelt fra bakkenivå og tilgjengelige utvendige områder. Kledningen fremstår med normal alders- og værslitasje, men det er registrert stedvis behov for vedlikehold av overflatebehandling. Det er også registrert lokal slitasje/råtepreg på enkelte utvendige treverk-/beslagsnære detaljer, blant annet ved overbygg/utstikk.

Det er vegetasjon stedvis tett inntil yttervegg og grunnmur. Dette kan redusere lufting og kontrollmulighet, samt bidra til økt fuktbelastning på kledning og grunnmur. Vegetasjon bør holdes nede/fjernes langs yttervegger.

På tilgjengelige synlige flater ble det ikke registrert større deformasjoner eller forhold som indikerer akutt svikt i veggkonstruksjonen ved befaring. Bygningens alder tilsier likevel at skjulte konstruksjoner, lufting, vindtetting og bakenforliggende treverk kan ha aldersrelaterte svekkelser som ikke lar seg kontrollere ved visuell befaring.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler fra bakkenivå. Bakenforliggende konstruksjoner, isolasjon, vindtetting, lufting, innfestinger og skjulte deler bak kledning er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Yttervegger og kledning har ukjent alder på flere deler, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygning, lufting, vindtetting eller eventuelle tidligere utskiftinger/utbedringer.

Det er registrert stedvis slitasje på utvendig trekledning og overflatebehandling. Det er også registrert lokale skader/råtepreg på enkelte treverksdetaljer, blant annet ved overbygg/utstikk og beslag -/vannutsatte områder. Slike forhold kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning dersom det ikke utbedres.

Det er registrert vegetasjon tett inntil yttervegg/grunnmur enkelte steder. Dette reduserer lufting og kontrollmulighet og kan bidra til økt fuktbelastning på kledning og grunnmur.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler fra bakkenivå. Bakenforliggende konstruksjoner bak kledning er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det anbefales nærmere kontroll av kledning, utlekting/lufting, vannbrett, hjørner, beslag og treverksdetaljer på utsatte områder. Skadet/råteskadet treverk bør skiftes, og overflatebehandling bør vedlikeholdes med vask, skraping og maling/beis etter behov.

Vegetasjon langs yttervegg og grunnmur bør fjernes/holdes nede for å sikre bedre lufting, avrenning og kontrollmulighet.

Ved usikkerhet rundt skjulte forhold eller større vedlikeholdsbehov bør det utføres nærmere kontroll av fagkyndig. Eventuelle tiltak må avklares med øvrige eiere, da utvendige bygningsdeler er opplyst å være felles ansvar.







Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass. Alder på vinduene er ikke dokumentert. Vinduer er opplyst å være eget ansvar.

Vinduene er kontrollert visuelt fra innvendige rom og tilgjengelige utvendige områder. Ved befaring fremstår vinduene med alders- og bruksslitasje. Det er registrert stedvis slitasje i overflatebehandling på utvendige karmer, rammer, vannbrett og omramminger. Enkelte værutsatte vinduer har behov for vedlikehold.

Det ble ikke registrert punkterte glass eller vesentlige funksjonsavvik på kontrollerte vinduer ved befaring, men kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler.

Vinduer i eldre bygninger og malte trevinduer krever jevnlig vedlikehold, herunder vask, skraping, maling og kontroll av beslag, vannbrett, fuger og overganger mot kledning.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte innfestinger, beslag bak kledning og eventuell tilstand i konstruksjonen rundt vinduene er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Alder på vinduene er ikke dokumentert. Vinduene fremstår med alders- og bruksslitasje, og det er registrert stedvis slitasje i overflatebehandling på utvendige karmer, rammer, vannbrett og omramminger.

Enkelte værutsatte vinduer har behov for vedlikehold. Manglende vedlikehold av malte trevinduer kan over tid medføre fuktinntrengning, nedbrytning av treverk og redusert levetid.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte innfestinger, beslag bak kledning og konstruksjoner rundt vinduene er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales vedlikehold av vinduer med vask, skraping, pussing og ny overflatebehandling der maling er slitt. Vannbrett, beslag, fuger og overganger mot kledning bør kontrolleres og utbedres ved behov.

Værutsatte vinduer bør følges opp jevnlig for å avdekke begynnende fuktskader eller råte. Ved mistanke om råteskader eller dårlig funksjon bør vinduene undersøkes nærmere og eventuelt utbedres/skiftes.

Eventuelle tiltak på vinduer må avklares ut fra eier-/ansvarsforhold, da vinduer er opplyst å være eget ansvar.





Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Alder på dørene er ikke dokumentert.

Dørene er kontrollert visuelt fra tilgjengelige innvendige og utvendige områder. Hovedytterdør er malt tredør med glassfelt. Balkongdør/verandadør er malt tredør med større glassfelt. Ved befaring fremstår dørene med normal alders- og bruksslitasje.

Det ble ikke registrert vesentlige funksjonsavvik på kontrollerte dører ved enkel visuell kontroll. Malte tredører er utsatt for vær- og fuktbelastning, særlig ved terskler, nedre del av dørblad, karmer, vannbrett/beslag og overganger mot kledning.

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av overflatebehandling, beslag, fuger og tettinger for å redusere risiko for fuktinntrengning og nedbrytning av treverk.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte innfestinger, beslag bak kledning og konstruksjoner rundt døråpninger er ikke kontrollert.





TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse-/balkongarealer i trekonstruksjon med terrassebord, rekkverk/levegg og overbygget del i tilknytning til boligen.

Terrasse og balkongarealer er kontrollert visuelt fra tilgjengelige områder. Det er registrert betydelig slitasje på deler av terrassebord og overflatebehandling. På enkelte felt er det registrert manglende/løse terrassebord og åpninger i gulvflaten. Det er også registrert begroing/vegetasjon og værslitasje på terrassearealet.

Rekkverk/levegg er kontrollert visuelt. Det ble ikke foretatt lastprøving eller kontroll av skjulte innfestinger. Rekkverk, stolper og innfestinger bør kontrolleres nærmere, da terrassekonstruksjoner er utsatt for vær, fukt og nedbrytning over tid.

Overbygget del/balkongareal fremstår med normal bruksslitasje på synlige overflater. Skjulte konstruksjoner, bjelkelag, innfestinger mot vegg og eventuell fuktsikring/tekking under terrassebord er ikke kontrollert.

Terrassebord med skader/manglende bord bør utbedres for å redusere risiko for fallskader og videre fuktskader. Det anbefales nærmere kontroll av bjelkelag, innfestinger, rekkverk og konstruksjonens bæreevne før videre bruk/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er registrert betydelig slitasje på deler av terrasse-/balkongarealer i tre. Overflatebehandlingen er stedvis nedbrutt, og det er registrert værslitasje, begroing og fuktpåvirkning på terrassebord og tilhørende trekonstruksjoner.

Det er registrert manglende/løse terrassebord og åpninger i gulvflaten. Dette vurderes som et sikkerhetsmessig avvik, da åpninger og løse bord kan medføre risiko for fall, snubling og personskade.

Rekkverk/levegg og tilhørende innfestinger er kun kontrollert visuelt. Det er ikke foretatt lastprøving eller kontroll av skjulte innfestinger. Eldre og værutsatte terrassekonstruksjoner kan ha skjulte svekkelser i bjelkelag, innfestinger og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsrapport

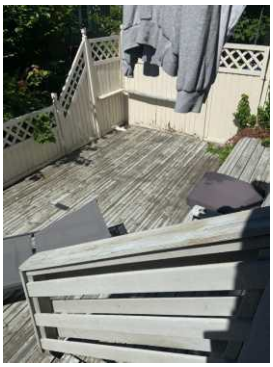
Skadde, løse og manglende terrassebord bør utbedres/skiftes. Åpninger i gulvflaten må sikres for å redusere risiko for personskade.

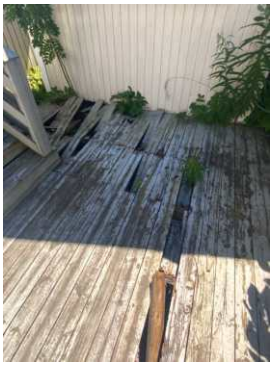
Det anbefales nærmere kontroll av terrassekonstruksjonen, herunder bjelkelag, innfestinger mot bygning, understøttelse, rekkverk, stolper og levegger. Eventuelle råteskader eller svekkede konstruksjonsdeler bør utbedres.

Terrassen bør rengjøres og vedlikeholdes med egnet overflatebehandling etter behov. Vegetasjon og begroing bør fjernes/holdes nede for å redusere fuktbelastning og bedre kontrollmuligheten.

Kostnadsestimat: Under 20 000







TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendige trapper i tilknytning til inngangsparti og terrasse/balkongareal. Trapp ved inngangsparti er utført i betong/støpt utførelse, mens trapp/terrassetrinn ved balkong/terrasse er utført i trekonstruksjon.

Trappene er kontrollert visuelt fra tilgjengelige utvendige områder. Betongtrapp ved inngangsparti fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det er registrert vegetasjon/begroing rundt trapp og tilstøtende arealer, noe som bør fjernes/holdes nede for å sikre god adkomst og redusere fuktbelastning mot konstruksjonene.

Trapp/terrassetrinn i tre fremstår med værslitasje og behov for vedlikehold av overflater. Utvendige tretrapper er utsatt for fukt, sol, frost og slitasje, og det må påregnes jevnlig ettersyn av trinn, vanger, innfestinger og rekkverk.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte innfestinger, understøttelse og bakenforliggende konstruksjoner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert værslitasje på utvendige trappetrinn/terrassetrinn i tre. Overflatebehandling er stedvis slitt, og trekonstruksjoner utvendig er utsatt for fukt, frost og videre nedbrytning over tid.

Det er registrert vegetasjon/begroing rundt betongtrapp og tilstøtende adkomstarealer. Dette kan redusere adkomst, gi dårligere avrenning og øke fuktbelastningen mot trapp og nærliggende konstruksjoner.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte innfestinger, understøttelse og konstruksjoner under/ved trappene er ikke kontrollert.

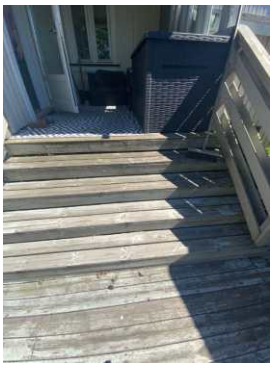
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tretrinn og tilhørende konstruksjoner bør rengjøres, kontrolleres og overflatebehandles. Eventuelle svekkede eller råteskadede bord/trinn bør skiftes.

Vegetasjon og begroing rundt trapper og adkomstarealer bør fjernes/holdes nede for å sikre god adkomst, avrenning og kontrollmulighet.

Trapper, rekkverk, trinn, vanger og innfestinger bør kontrolleres jevnlig. Ved tegn til svikt, råte, løse trinn eller ustabilitet bør forholdet utbedres.

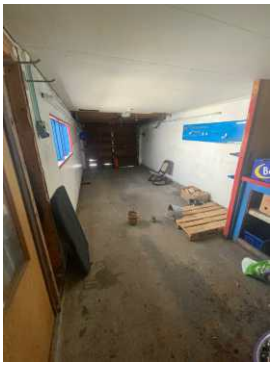


Tilstandsrapport











TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er etablert garasje med tilhørende bod-/lagerarealer. Garasjen har leddport, støpt gulv/dekke og vegger i mur-/trekonstruksjoner. I tilknytning til garasjen er det bod/lagerrom, samt ytterligere bodareal med enkel trekonstruksjon.

Garasje og boder er kontrollert visuelt fra tilgjengelige områder. Arealene fremstår som enkle bruks- og lagerarealer med normal alders- og bruksslitasje. Det er registrert lagring av gjenstander, noe som begrenser kontroll av enkelte vegg-, gulv- og hjørneområder.

Det er registrert slitasje på utvendige trekonstruksjoner, overflater og porter/dører. Tak/overbygg på garasje/bod fremstår med alders- og værslitasje, og det må påregnes jevnlig vedlikehold av tekking, beslag, treverk, port, dører og overflatebehandling.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte konstruksjoner, fundamentering, tettesjikt, takoppbygning og områder bak lagrede gjenstander er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Garasje og bod-/lagerarealer fremstår med alders- og bruksslitasje. Det er registrert slitasje på utvendige trekonstruksjoner, overflatebehandling, port/dører og tak-/overbyggskonstruksjoner.

Tak/overbygg på garasje/bod har ukjent alder og fremstår med værslitasje. Tekking, beslag og overganger er ikke nærmere kontrollert fra taknivå. Dette gir usikkerhet rundt tetthet og gjenværende brukstid.

Det er lagret gjenstander i garasje og boder, noe som begrenser kontroll av vegger, gulv, hjørner og konstruksjoner bak lagrede gjenstander.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Garasje og bod-/lagerarealer bør ryddes slik at full kontroll av vegger, gulv, hjørner, tak og konstruksjoner kan gjennomføres.

Tak/overbygg, tekking, beslag, treverk, port og dører bør kontrolleres nærmere og vedlikeholdes. Skadet eller svekket treverk bør utbedres/skiftes, og overflatebehandling bør vedlikeholdes.

Det anbefales jevnlig kontroll av garasje og boder for tegn til lekkasje, fukt, råte, skjevheter eller svikt i konstruksjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

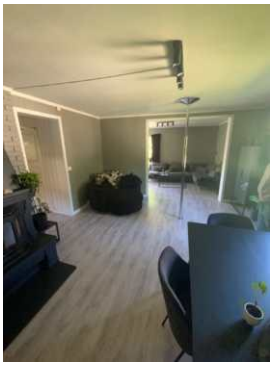
Innvendige overflater består i hovedsak av laminat på gulv, malte plater på vegger og malte/platedelte himlinger. Overflatene er opplyst pusset opp i 2020.

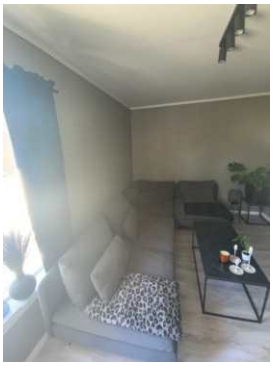
Overflater er kontrollert visuelt i tilgjengelige rom. Ved befaring fremstår overflatene med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige skader, større riss eller deformasjoner på synlige overflater.

Mindre merker, hakk, skjøter og lokale overflateavvik må påregnes i en brukt bolig. Vurderingen er begrenset til synlige overflater. Skjulte konstruksjoner bak vegger, gulv og himlinger er ikke kontrollert.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er utført som trebjelkelag. Gulvoverflater har laminat.

Det er foretatt enkel høyde-/planhetsmåling i stue. Det er målt ca. 25 mm høydeavvik. Området hvor avviket er målt gjelder stuedel som er tilbygget og fundamentert på pilarer, uten kjeller under. Dette vurderes som en sannsynlig medvirkende årsak til registrert høydeavvik.

Det ble ikke registrert vesentlig svikt i gulvet ved enkel visuell kontroll, men avviket bør holdes under observasjon. Vurderingen er begrenset til synlige gulvflater og enkel måling. Skjult bjelkelag, fundamentering på pilarer og konstruksjoner under gulv er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 25 mm høydeavvik i stue. Avviket er registrert i tilbygget stuedel som er fundamentert på pilarer, uten kjeller under. Dette kan være medvirkende årsak til høydeavviket.

Forholdet vurderes som et avvik fra normal planhet. Skjult bjelkelag, pilarfundamentering og konstruksjoner under gulv er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forholdet bør holdes under observasjon. Ved tegn til økende skjevheter, svikt, knirk eller bevegelser bør konstruksjonen kontrolleres nærmere.

Det anbefales nærmere kontroll av bjelkelag, pilarer og understøttelse under tilbygget dersom forholdet skal vurderes fullt ut.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats i stue. Pipe og ildsted er visuelt kontrollert på tilgjengelige deler.

Peis med innsats fremstår normalt montert ved enkel visuell kontroll. Det ble ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik på tilgjengelige overflater rundt ildstedet.

Pipen er synlig i kjeller. Det er registrert eldre mursteinspipe med pussede/malte overflater og feieluke/sotluke. Overflater fremstår med alder og bruksslitasje.

Kontroll av pipeløp, tetthet, innvendig tilstand og branntekniske avstander er ikke foretatt. Dette må kontrolleres av feier/fagkyndig ved behov.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har rom under terreng/kjellerarealer. Det er opplyst at deler av kjeller tidligere har vært benyttet som hybel, men at denne ikke er i bruk da den ikke er godkjent.

Kjeller har eldre mur-/fjellkonstruksjoner mot terreng. Det er registrert synlige murflater/fjell, eldre trebjelkelag og innredede overflater i deler av kjeller. Rom under terreng er generelt fuktutsatte konstruksjoner.

Det er foretatt fuktmåling med piggmåler i tilgjengelig treverk. Måling viste ca. 11,8 vektprosent trefukt på målepunktet, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på dette punktet ved befaring.

Det er registrert boremel i kjeller, som kan indikere aktivitet eller tidligere angrep fra borebille/treskadeinsekter. Omfang og eventuell aktiv skade er ikke nærmere undersøkt.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte konstruksjoner bak innredning, panel, gulv og lagrede gjenstander er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rom under terreng/kjeller er generelt fuktutsatt. Det er eldre mur -/fjellkonstruksjoner mot terreng, og skjulte konstruksjoner bak innredning, panel og lagrede gjenstander er ikke kontrollert.

Det er registrert boremel i kjeller, som kan indikere aktivitet eller tidligere angrep fra borebille/treskadeinsekter. Omfang og eventuell aktiv skade er ikke avklart.

Deler av kjeller har tidligere vært benyttet som hybel, men er opplyst ikke i bruk da den ikke er godkjent.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjeller bør holdes under jevnlig observasjon for fukt, lukt, saltutslag, avflassing, råte og kondens.

Boremel/treskadeinsekter bør undersøkes nærmere av fagkyndig/skadedyrfirma for å avklare om det er aktivt angrep og behov for tiltak.

Eventuell bruksendring eller utleie av kjeller må avklares mot godkjenning og gjeldende krav.



Tilstandsrapport











TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige profilerte dører i malt utførelse med tilhørende karmer og gerikter.

Dørene er visuelt kontrollert i tilgjengelige rom. Ved befaring fremstår dørene med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller større funksjonsavvik på kontrollerte dører.

Mindre justeringsbehov, merker og slitasje på dørblad, karmer, terskler og beslag må påregnes i en brukt bolig.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier





VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst oppgradert i 2021 og vurderes etter teknisk forskrift 2017. Rommet er innredet med servantinnredning, toalett og dusjsone med dusjvegger. Vegger er utført med baderomsplater, og gulv er flislagt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Det er opplyst at arbeidene kun gjelder overflater, og at membran/tettesjikt ikke er dokumentert skiftet eller oppgradert.

Vurderingen er begrenset til synlige overflater og enkel visuell kontroll. Membran/tettesjikt, sluktilslutning, oppbygning bak plater/fliser og konstruksjoner under gulv er ikke kontrollert.

Alder på synlige overflater er fra 2021, men ukjent alder/tilstand på membran og underliggende tettesjikt medfører usikkerhet rundt våtrommets tekniske tilstand.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med baderomsplater. Himling er malt/platedelt himling.

Det er registrert tegn til svartsopp/misfarging i himling over dusjsonen. Det er også registrert avflassing av maling ved vindu. Forholdene indikerer fuktbelastning og/eller mangelfull ventilering/tørking av rommet.

Det er utført fuktsøk på overflater i dusjsonen. Det ble registrert forhøyede fuktindikasjoner nederst i dusjsonen. Målingen er en indikasjon og ikke en destruktiv kontroll av bakenforliggende konstruksjon.

Vurderingen er begrenset til synlige overflater. Bakenforliggende konstruksjoner, tettesjikt og eventuelle skjulte fuktskader er ikke kontrollert.

Eier opplyser at registrerte forhold med svartsopp/misfarging i himling over dusjsonen og avflassing ved vindu skal utbedres før salg. Det anbefales at utført arbeid dokumenteres med bilder og eventuell kvittering/faktura.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Svertesopp er registrert

Det er registrert tegn til svartsopp/misfarging i himling over dusjsonen. Det er også registrert avflassing av maling ved vindu.

Det ble ved fuktsøk registrert forhøyede fuktindikasjoner nederst i dusjsonen. Dette kan indikere fuktbelastning i/ved baderomsplater eller bakenforliggende konstruksjon.

Forholdene vurderes som avvik, særlig siden dusjsonen er vannbelastet område og membran/tettesjikt ikke er dokumentert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Svartsopp/misfarging i himling bør vaskes/behandles, og årsak til fuktbelastning bør avklares.

Området nederst i dusjsonen bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avklare om det foreligger fukt bak plater eller svikt i tettesjikt/overganger.

Ventilasjon og lufting bør kontrolleres, og vindu/overflater med avflassing bør skrapes, tørkes og overflatebehandles på nytt.



Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med oppkant og det er opplyst etablert varmekabler. Det er nedsenket dusjsone.

Det er målt ca. 30 mm fall til sluk. Terskelhøyde er målt til ca. 50 mm, og høydeforskjell fra topp terskel til sluk er målt til ca. 80 mm.

Gulvet har fall mot sluk. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert vesentlige sprekker eller løse fliser på synlige gulvflater.

Vurderingen er begrenset til synlige overflater og enkle fallmålinger. Membran/tettesjikt under fliser og oppbygning under gulv er ikke kontrollert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har sluk plassert i dusjsonen. Sluk er visuelt kontrollert så langt det var tilgjengelig ved befaring.

Det er registrert bruksslitasje, misfarging/belegg og behov for rengjøring i sluket. Sluk bør rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning og redusere risiko for vannansamling i dusjsonen.

Membran/tettesjikt er ikke dokumentert og ikke synlig tilgjengelig i sluk. Det kunne ikke verifiseres om membran er korrekt ført til sluk og klemt/tilsluttet slukløsningen. Type membran/tettesjikt, alder og utførelse av overgang mellom sluk og gulv/tettesjikt er derfor ukjent.

Det er opplyst at våtrommet ble overflateoppgradert i 2021, men at membran/tettesjikt ikke er dokumentert skiftet. Dette medfører usikkerhet rundt den tekniske tilstanden på våtrommets skjulte tettesjikt og sluktilslutning.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Membran/tettesjikt er ukjent og ikke dokumentert. Membran er ikke synlig i sluk, og sluktilslutning kan derfor ikke verifiseres ved visuell kontroll.

Det er registrert bruksslitasje og behov for rengjøring av sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon på membran/tettesjikt og slukarbeider bør innhentes dersom dette foreligger.

Sluk bør rengjøres og kontrolleres jevnlig. Ved tegn til lukt, treg avrenning, løse fliser, riss i fuger, misfarging eller fukt bør våtrommet undersøkes nærmere av fagkyndig.

For full kontroll av membran/tettesjikt og sluktilslutning kreves nærmere undersøkelse/destruktiv kontroll.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

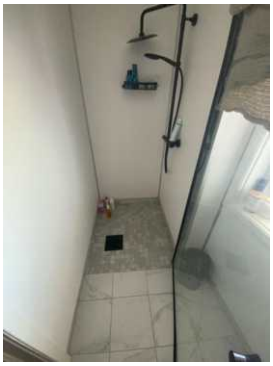
Våtrommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjløsning med dusjvegger/dusjhjørne.

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert på tilgjengelige deler. Ved befaring fremstår innredning og sanitærutstyr med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer fra servant, toalett eller synlige tilkoblinger ved befaring.

Dusjhjørne medfører direkte vannbelastning på gulv og vegger i dusjsonen. Overganger, fuger, sluk og tilkoblinger bør derfor kontrolleres jevnlig.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte rørføringer, tilkoblinger bak innredning og tettesjikt bak/under installasjoner er ikke kontrollert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk styrt avtrekksvifte. Det er i tillegg luftespalte i vindu for tilførsel av luft.

Ventilasjonen er kontrollert visuelt. Det er ikke foretatt måling av luftmengde eller full funksjonstest av vifte. Ved befaring ble det registrert tegn til fukt-/soppdannelse i himling over dusjsone, noe som kan tyde på begrenset ventilering eller mangelfull uttørking etter bruk.

Vifte og luftespalter bør rengjøres og kontrolleres jevnlig. Det anbefales å sikre god lufttilførsel og tilstrekkelig avtrekk ved bruk av dusj.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Boligen har tykke innervegger, og konstruksjonen antas å bestå av eldre tømmer-/laftekasse eller tilsvarende massiv veggkonstruksjon. Det var derfor ikke egnet sted for kontrollhull uten større inngrep.

Det er utført fuktsøk på tilgjengelige overflater i og ved dusjsonen. Det ble registrert forhøyede fuktindikasjoner nederst i dusjsonen. Det ble også målt på øvrige tilgjengelige overflater uten at dette gir sikker informasjon om skjulte konstruksjoner.

Vurderingen er begrenset til synlige overflater og overflatemålinger. Bakenforliggende konstruksjoner, eventuell fukt bak baderomsplater og tettesjikt er ikke kontrollert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier







KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller er ikke i bruk. Rommet er opplyst å ikke være godkjent som våtrom/bad.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, membran/tettesjikt, sluk, ventilasjon eller eventuelle rørarbeider. Rommet ligger i kjeller/rom under terreng, som generelt er fuktutsatte konstruksjoner.

Våtrommet vurderes ikke å ha dokumentert eller tilfredsstillende teknisk utførelse for bruk som bad. På bakgrunn av manglende godkjenning, manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt fuktsikring/tettesjikt settes tilstandsgrad TG3.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad i kjeller er ikke i bruk og er opplyst ikke godkjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsutførelse, membran/tettesjikt eller slukløsning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rommet må ikke tas i bruk som bad/våtrom før forholdet er avklart og nødvendige tiltak er utført. Ved eventuell fremtidig bruk må rommet bygges/oppgraderes som godkjent våtrom av fagkyndige, med dokumentert utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er ikke godkjent og ligger i kjeller med natursteinsvegger . våtsone er ut mot yttervegger.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er opplyst fra 2021. Kjøkkenet har glatte fronter, benkeplate med nedfelt vask og integrerte/hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen er visuelt kontrollert på tilgjengelige deler. Ved befaring fremstår innredning og overflater med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller fuktskader i tilgjengelige deler av kjøkkenbenk/skap ved enkel visuell kontroll.

Hvitevarer og tekniske funksjoner er ikke funksjonstestet. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ventilator er visuelt kontrollert. Det er ikke foretatt måling av luftmengde eller full funksjonstest. Ved befaring ble det ikke registrert synlige skader på tilgjengelige deler.

Filter og ventilator bør rengjøres jevnlig for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er synlig ført i kjeller/teknisk område. Synlige rør fremstår i hovedsak som kobberrør med plastkappe. Det er registrert stoppekran på tilgjengelig del av anlegget.

Synlige vannrør er kontrollert visuelt. Ved befaring ble det ikke registrert synlige lekkasjer på tilgjengelige rør og koblinger. Deler av anlegget ligger skjult i konstruksjoner og er ikke kontrollert.

Alder og full oppbygning på vannledningsanlegget er ikke dokumentert. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rør, koblinger og stoppekran.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er synlig ført i kjeller/teknisk område. Synlige rør består i hovedsak av plastavløpsrør, med enkelte eldre rørføringer/overganger.

Synlige deler er kontrollert visuelt. Ved befaring ble det ikke registrert synlige lekkasjer på tilgjengelige rør og koblinger.

Det er registrert eldre/åpne føringer og enkelte uferdige overganger/gjennomføringer i gulv/vegg. Deler av avløpsanlegget ligger skjult i konstruksjoner og er ikke kontrollert.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Det er ikke foretatt kamerakontroll eller tetthetsprøving.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert eldre soil-/støpejernsrør i gulv/kjeller. Alder og tilstand på røret er ukjent. Eldre soilrør har begrenset restlevetid og kan være utsatt for innvendig korrosjon, redusert kapasitet og lekkasjer.

Overgang mellom eldre soilrør og nyere plastavløp er kun visuelt kontrollert. Skjulte deler i gulv og konstruksjoner er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av eldre soilrør, eventuelt med kamerakontroll/rørinspeksjon.

Ved tegn til lukt, treg avrenning, lekkasje eller gjentatte avløpsproblemer bør røret vurderes utbedret/skiftet av rørlegger.

Tilstandsrapport







TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og luftespalter i vinduer.

Ventilasjon er kontrollert visuelt. Det er ikke foretatt måling av luftmengder. Naturlig ventilasjon er avhengig av åpne ventiler, luftespalter og bruk av vinduer for tilstrekkelig luftutskifting.

Ventiler og luftespalter bør holdes åpne og rengjøres jevnlig. Mangelfull ventilasjon kan medføre økt risiko for kondens, fukt og dårlig innemiljø.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank er plassert i kjeller/teknisk område. Berederen er visuelt kontrollert på tilgjengelige deler.

Ved befaring ble det ikke registrert synlige lekkasjer fra bereder eller synlige rørtilkoblinger. Berederen fremstår med alder og normal bruksslitasje. Alder på bereder er ikke dokumentert.

Berederen står i eldre kjellerareal med mur-/fjellkonstruksjoner og begrenset tilgjengelighet. Det er ikke foretatt funksjonstest av bereder, sikkerhetsventil eller elektrisk tilkobling.

Det anbefales jevnlig kontroll av bereder, rørtilkoblinger og sikkerhetsventil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Varmtvannstanken er opplyst å være eldre enn 20 år. Beredere har begrenset levetid, og alder medfører økt risiko for lekkasje, korrosjon og funksjonssvikt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alder, service eller tidligere utskifting. Sikkerhetsventil og teknisk funksjon er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Tiltak:

Utskifting av varmtvannstank bør vurderes på grunn av alder. Bereder, sikkerhetsventil og rørtilkoblinger bør kontrolleres jevnlig for tegn til lekkasje eller korrosjon.

Ved utskifting bør arbeidet utføres av fagkyndig, og dokumentasjon bør oppbevares.



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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer, AMS-måler og kursfortegnelse. Sikringsskapet fremstår oversiktlig og merket.

Det er fremlagt dokumentasjon/kursfordelingsskjema og samsvarserklæring for deler av anlegget. Det foreligger også dokumentasjon fra eltilsyn datert 22.10.2019, hvor det ikke ble funnet feil eller mangler ved kontrollen.

Ved visuell kontroll av sikringsskapet ble det ikke registrert synlige skader, varmgang eller løse komponenter på tilgjengelige deler.

Det er ikke foretatt elektrofaglig kontroll, målinger eller funksjonstest. Skjulte kabelføringer, koblingspunkter og jordingsanlegg er ikke kontrollert.

Dokumentasjon bør oppbevares sammen med boligens FDV -/boligmappe.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj, da takstmannen ikke er fagkyndig på elektriske installasjoner. Det er registrert at det er strøm i boligen, og det er synlige installasjoner som stikkontakter og belysning. Det er ikke foretatt kontroll av skjult anlegg eller vurdering av samsvar med gjeldende forskrifter. For en fullstendig tilstandsvurdering anbefales gjennomgang av autorisert elektroinstallatør.









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn antas å bestå av løsmasser, trolig med innslag av leirholdige masser. Grunnforhold er ikke dokumentert undersøkt.

Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn til vesentlige setningsskader, terrengbevegelser eller forhold som indikerer svikt i byggegrunnen på tilgjengelige deler.

Leirholdige masser kan være følsomme for fukt, dreneringsforhold og belastningsendringer. Det er derfor viktig at terrengfall, nedløp og overvannshåndtering fungerer tilfredsstillende.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner. Grunnforhold, fundamentering under terreng og geotekniske forhold er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport





TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er ikke dokumentert. Alder og utførelse er ukjent.

Grunnmur er delvis synlig utvendig. Det er registrert vegetasjon tett inntil grunnmur flere steder, samt nedløp som leder vann ned nær bygningen. Dette kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og kjellerkonstruksjoner.

Det er ikke registrert synlig grunnmursplast eller dokumentert fuktsikring på tilgjengelige deler. Dreneringens funksjon er derfor usikker.

Vurderingen er begrenset til synlige forhold over terreng. Drensrør, fuktsikring under terreng og tilbakefylte masser er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktsikring og drenering er ikke dokumentert. Alder, utførelse og funksjon er derfor ukjent.

Det er registrert vegetasjon tett inntil grunnmur flere steder. Dette reduserer lufting og kontrollmulighet og kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur.

Det er registrert mangelfull bortledning av takvann ved enkelte nedløp, hvor vann ledes ned nær bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dokumentasjon på eventuell drenering/fuktsikring bør innhentes dersom dette foreligger.

Vegetasjon langs grunnmur bør fjernes/holdes nede for bedre lufting, avrenning og kontrollmulighet.

Takvann bør ledes bort fra grunnmur med egnet bortledning/forlengelse av nedløp. Ved fukttegn i kjeller bør drenering og fuktsikring vurderes nærmere av fagkyndig.







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Fundamentering under terreng er ikke kontrollert.

Grunnmur er kontrollert visuelt på tilgjengelige utvendige og innvendige deler. Det er registrert normal alder- og bruksslitasje på synlige murflater. Natursteinsmurer i eldre bygg kan ha ujevnheter, riss, fuktpåvirkning og eldre reparasjoner.

Det ble ikke registrert tydelige tegn til akutt svikt eller større setningsskader på tilgjengelige deler ved befaring.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Fundamenter under terreng, baksiden av grunnmur og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmur er utført som eldre natursteinsmur. Alder og oppbygning/fundamentering er ukjent.

Natursteinsmur er en eldre konstruksjonstype som kan være utsatt for fuktinntrengning, manglende fuktsikring, åpne fuger og lokale setninger over tid.

Det er registrert fuktbelastning/overflateavvik i kjeller, og forholdet må sees i sammenheng med ukjent drenering/fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grunnmur bør holdes under jevnlig observasjon for riss, setninger, løse steiner, åpne fuger, fukt, saltutslag og avskalling.

Vegetasjon og terreng inntil grunnmur bør holdes nede, og tak -/overflatevann bør ledes bort fra bygningen.

Ved økende fukttegn eller synlige bevegelser bør grunnmur og fundamentering undersøkes nærmere av fagkyndig.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår i hovedsak som flat, med mindre skråning/terrengfall enkelte steder.

Terrengforholdene er kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert tydelige tegn til større terrengbevegelser, utglidninger eller setninger på tilgjengelige utearealer.

Det er viktig at terrengfall og overvannshåndtering fungerer slik at vann ledes bort fra grunnmur og ikke blir stående inntil bygningen.

Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaring. Oppbygning av masser, drenering under terreng og grunnforhold er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomten fremstår i hovedsak som flat, men med mindre skråning/terrengfall enkelte steder. Det er viktig at overflatevann ikke ledes inn mot bygningen.

Det er registrert vegetasjon og terreng nær grunnmur enkelte steder, noe som kan redusere lufting og kontrollmulighet.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrengfall og overvannshåndtering bør kontrolleres og ved behov justeres slik at vann ledes bort fra grunnmur.

Vegetasjon langs grunnmur bør fjernes/holdes nede for bedre lufting, avrenning og kontrollmulighet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder. Ledningene er opplyst/antatt å være nyere enn byggeår, men det foreligger ikke dokumentasjon på full utskifting eller utførelse.

Avløpsledning i grunn og ut fra bygningen fremstår/antas å være av eldre dato. Ledningene ligger skjult i grunnen og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll.

Det er ikke foretatt kamerakontroll, trykkprøving eller annen teknisk kontroll av utvendige ledninger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Alder, materialtype og teknisk tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger er ukjent. Avløp i grunn og ut fra bygningen er av eldre dato, med usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:

Dokumentasjon på eventuelle utskiftede ledninger bør innhentes dersom dette foreligger. Ved mistanke om feil, lukt, treg avrenning eller gjentatte avløpsproblemer bør avløpsledningene kontrolleres med kamerainspeksjon av rørlegger/VA-fagkyndig.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Boligen er kontrollert med hensyn til enkle forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Det forutsettes at boligen har fungerende røykvarslere og tilfredsstillende slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav. Røykvarslere og slukkeutstyr bør kontrolleres jevnlig av eier/bruker.

Det er registrert pipe og ildsted. Pipe og ildsted bør brukes og vedlikeholdes i henhold til anbefalinger fra feiervesen/produsent.

Det er registrert forhold ved terrasse/balkong og utvendige trapper som krever vedlikehold/utbedring for å redusere risiko for fall- og snublefare.

Vurderingen er begrenset til enkel visuell kontroll. Det er ikke foretatt full brannteknisk kontroll, funksjonstest av røykvarslere/slukkeutstyr eller kontroll av elektriske installasjoner utover visuell registrering.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Det er etablert garasje i tilknytning til boligen. Garasjen har leddport, trekledning og tak tekket med shingel.

Garasjen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. Utvendige overflater fremstår med alders- og værslitasje. Det er registrert vegetasjon og begroing tett inntil garasje/tilstøtende konstruksjoner.

Shingeltak er kontrollert fra bakkenivå. Det er registrert slitasje og begroing på takflaten. Alder på taktekking er ikke dokumentert.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Takoppbygning, undertak, innfestinger og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

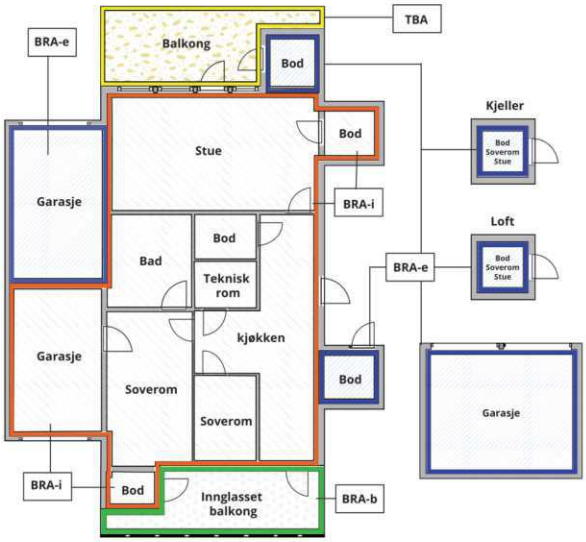
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	82			82	42
Kjeller	39			39	
SUM	**121**				**42**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bod, gang, kjøkken, bad, stue, soverom, soverom 2		
Kjeller		Kjellerstue, bad, annet	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod, bod 2	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	2059		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Alexander Kiellands gate 9

Hjemmelshaver
Khalaf Hussni

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Alexander Kiellands gate 9 i Skien kommune.

Boligen er en tomannsbolig beliggende i etablert boligområde med omkringliggende boligbebyggelse. Leiligheten omfatter 1. etasje, med tilhørende bruk av uterealer etter eier-/sameieforhold.

Eiendommen har nærhet til Skien sentrum, servicetilbud, kollektivtilbud og øvrige bymessige fasiliteter.

Tomten fremstår i hovedsak flat med mindre skråning/terrengfall enkelte steder. Utearealer består blant annet av hage-/gressarealer, adkomstarealer, garasje og boder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate/adkomstvei frem til eiendommen.

Adkomst til boligen skjer via opparbeidet uteareal/gårdsplass og inngangsparti. Det er også adkomst til garasje og boder på eiendommen.

Adkomsten fremstår med normal brukbarhet for boligformål. Det må påregnes normalt vedlikehold, snørydding og strøing ved vinterforhold.

Eierforhold, veirett og eventuelle tinglyste rettigheter knyttet til adkomst er ikke kontrollert.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsmessige forhold er ikke nærmere kontrollert i forbindelse med befaringen.

Det er ikke foretatt full gjennomgang av reguleringsplan, kommuneplan, hensynssoner, byggelinjer eller eventuelle tinglyste bestemmelser/rettigheter.

Kjøper anbefales å gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsstatus for eiendommen, herunder eventuelle forhold som kan ha betydning for bruk, vedlikehold, garasje, boder, utearealer og fremtidige tiltak.

Opplysninger om regulering bør innhentes fra Skien kommune dersom dette ikke fremgår av salgsoppgaven.

Om tomten

Tomten fremstår i hovedsak flat, med mindre skråning/terrengfall enkelte steder.

Utearealene består av hage-/gressarealer, adkomstarealer, garasje og boder. Det er registrert vegetasjon tett inntil grunnmur og yttervegger flere steder.

Vegetasjon langs bygningen bør holdes nede/fjernes for bedre lufting, avrenning og kontrollmulighet. Takvann og overflatevann bør ledes bort fra grunnmur.

Tomtegrenser, areal, rettigheter, servitutter og reguleringsforhold er ikke kontrollert.

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	29.06.2026	
2	03.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

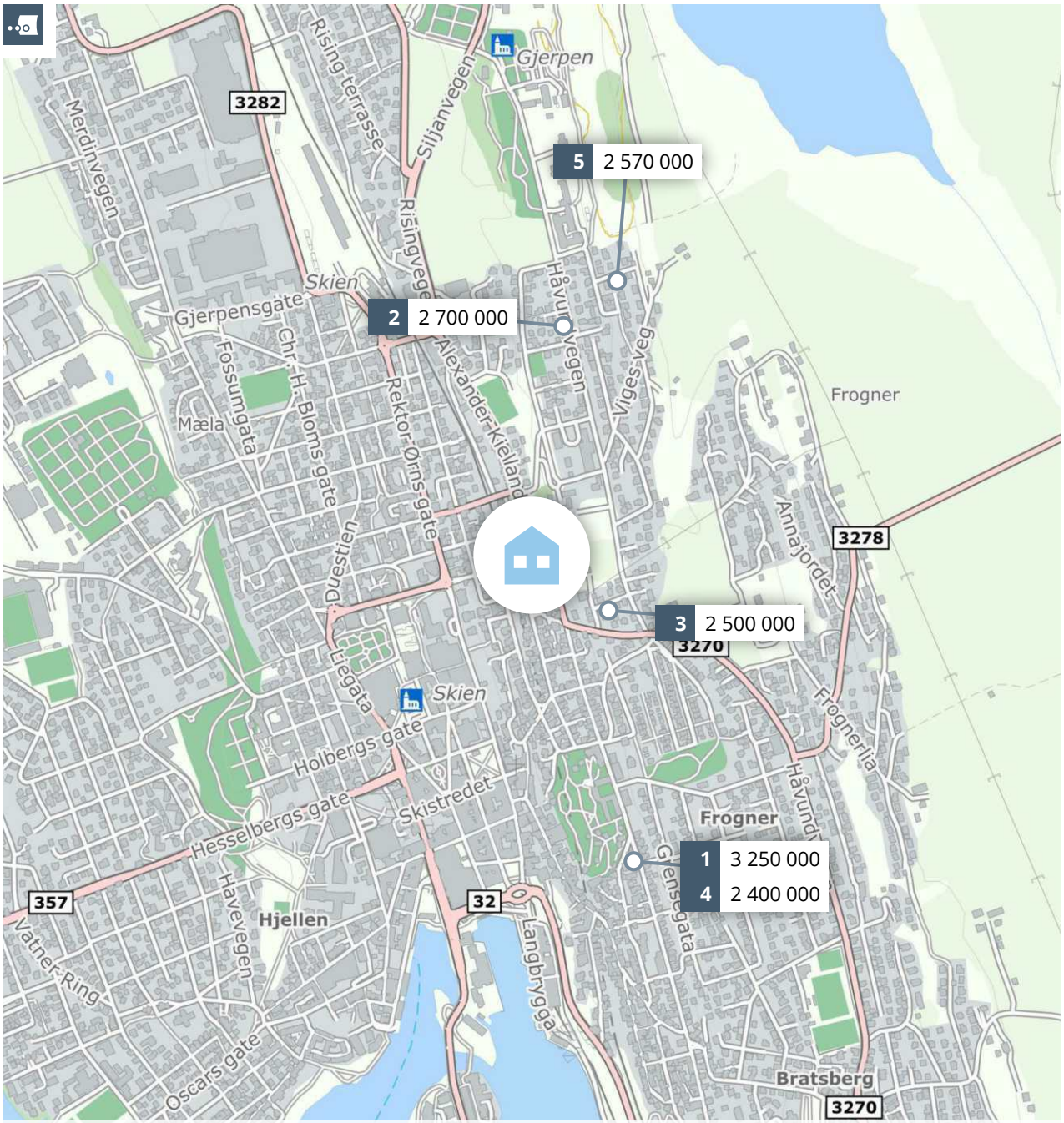
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IN1617

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Meglers verdivurdering

ALEXANDER KIELLANDS GATE 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 18.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Alexander Kiellands gate 9, 3715 SKIEN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1902

GNR 300 BNR 2059 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS BERGSLAND

Verdivurdert til

2 600 000

-	2 600 000	21 488
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	121 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1902

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvregate 34 B				05.08.2026	3 490 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**28 017**
	116 m²	1913	265 m²	2 sov						
2	Håvundvegen 34				08.04.2025	2 590 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**36 986**
	73 m²	1940	650 m²	2 sov						
3	Kraftgata 14				22.08.2022	2 490 000	**2 500 000**	0	2 500 000	**32 468**
	77 m²	1926	602 m²	2 sov						
4	Øvregate 34 B				12.03.2025	2 470 000	**2 400 000**	0	2 400 000	**32 000**
	75 m²	1913	268 m²	2 sov						
5	Lagmannslia nord 50 A				03.10.2022	2 600 000	**2 570 000**	0	2 570 000	**23 796**
	108 m²	1953	586 m²	3 sov						

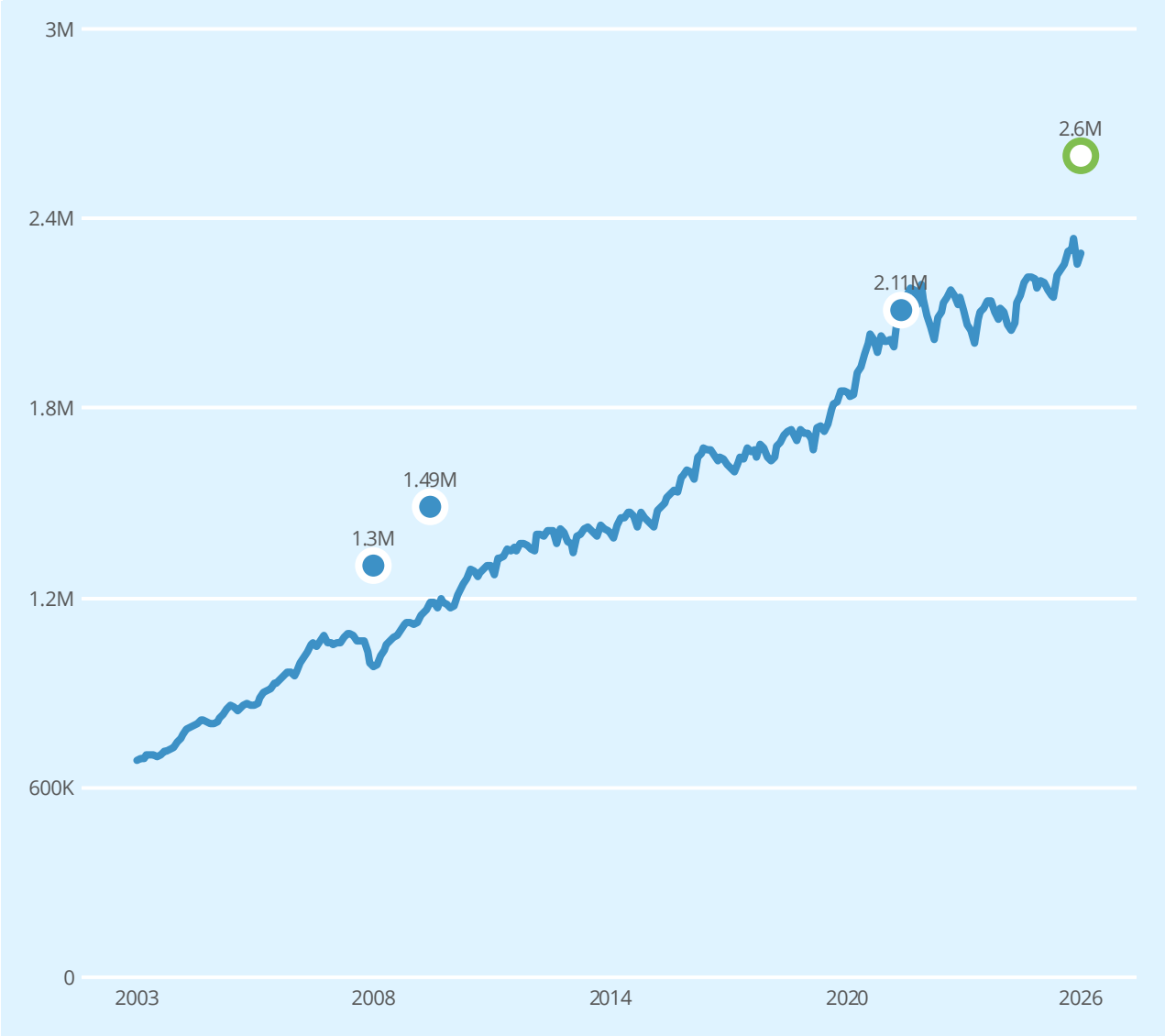
Fin og oppgradert del av tomannsbolig.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.11.2021	09.02.2022	04.04.2022	2 390 000	2 110 000	0	2 110 000	1
04.05.2010	20.05.2010	29.06.2010	1 490 000	1 490 000	-	1 490 000	
05.11.2008	01.12.2008	18.12.2008	1 450 000	1 300 000	-	1 300 000	
26.02.2008		26.02.2008	-	1 770 000	-	1 770 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Vurderer denne høyere

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i SKIEN kommune nå

12
tomannsboliger til salgs

4.2M

4 026 000 Prisantydning i snitt

3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

84
dager

Tomannsboliger solgt i SKIEN kommune siste 3 mnd

32
tomannsboliger solgt

3 562 000 Salgspris i snitt

3 561 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av

117
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

31 506 SKIEN kommune i snitt siste 3 mnd

28 892 Telemark fylke i snitt siste 3 mnd

21 488 Alexander Kiellands gate 9
Totalpris 2 600 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	Oppdragsnr.	103260116
Addresse	Alexander Kiellands gate 9		
Postnr.	3715	Sted	SKIEN
Selgers navn	Hussni Khalaf		

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?

21-03-2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

1415351

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
H K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Det er registrert tegn til svartsopp/misfarging i himling over dusjsonen.

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tidligere eier som har pusset opp . Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Det eropplyst at arbeidene kun gjelder overflater, og at membran/tettesjiktikke er dokumentert skiftet eller oppgradert.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Tidligere eier som har pusset opp . Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Det eropplyst at arbeidene kun gjelder overflater, og at membran/tettesjiktikke er dokumentert skiftet eller oppgradert.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sluk bør rengjøres og kontrolleres jevnlig.

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

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

og
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

Beskrivelse:

Det er registrert betydelig slitasje på deler av terrasse-/balkongarealer

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

Beskrivelse:

Rom under terreng/kjeller er generelt fuktutsatt.

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer, AMS-måler og kursfortegnelse. Sikringsskapet fremstår oversiktlig og merket.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det er fremlagt dokumentasjon/kursfordelingsskjema ogsamsvarserklæring for deler av anlegget

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasje og bod-/lagerarealer fremstår med alders- og bruksslitasje. Deter registrert slitasje på utvendige trekonstruksjoner,overflatebehandling, port/dører og tak-/overbyggskonstruksjoner.

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Terrassen bør rengjøres og vedlikeholdes. Tretrinn og tilhørende konstruksjoner bør rengjøres, kontrolleres ogoverflatebehandles. Eventuelle svekkede eller råteskadede bord/trinnbør skiftes.

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

Beskrivelse:

Sopp på taket på badet . Det er vasket, rengjort og tatt vekk

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 17.08.2026

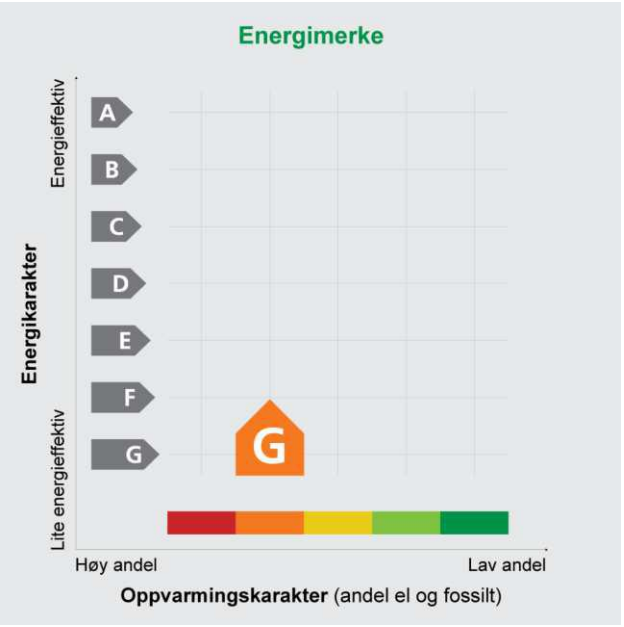
Signert av *Hussni Khalaf*

Initialer selger:
H K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Alexander Kiellands gate 9
Postnr	3715
Sted	Skien
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	300
Bnr.	2059
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	9
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1337908
Dato	25.11.2021



Innmeldt av	Carine Paasche Sivertsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontaldelt
Byggeår:	1903
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Alexander Kiellands gate 9
Postnr/Sted: 3715 Skien
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 25.11.2021 11:40:40
Energimerkenummer: A2021-1337908
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Carine Paasche Sivertsen

Gnr: 300
Bnr: 2059
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr: 9

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 7: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 10: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

SKIEN KOMMUNE

Mustafa Kusay Asfari
Alexander Kiellands Gate 9
3715 SKIEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	22/15524-7	15.11.2022

Gbnr 300/2059 - Alexander Kiellands gate 9 - bruksendring - ferdigattest

Tillatelse til tiltaket er gitt:	05.10.2022 i sak 606/22
Tiltakstype:	Bruksendring
Bygningstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt
Bygningsnummer:	164618277
Bruksareal (BRA):	19 m^2

Søknad om ferdigattest er mottatt 14.11.2022.

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

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

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

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

VEDTAK:

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

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

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
Plansjef / kst. byggesakssjef

Kristine Isaksen
byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

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

www.skien.kommune.no

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd

Klagerett:
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

eller til
skien.postmottak@skien.kommune.no

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

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

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

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

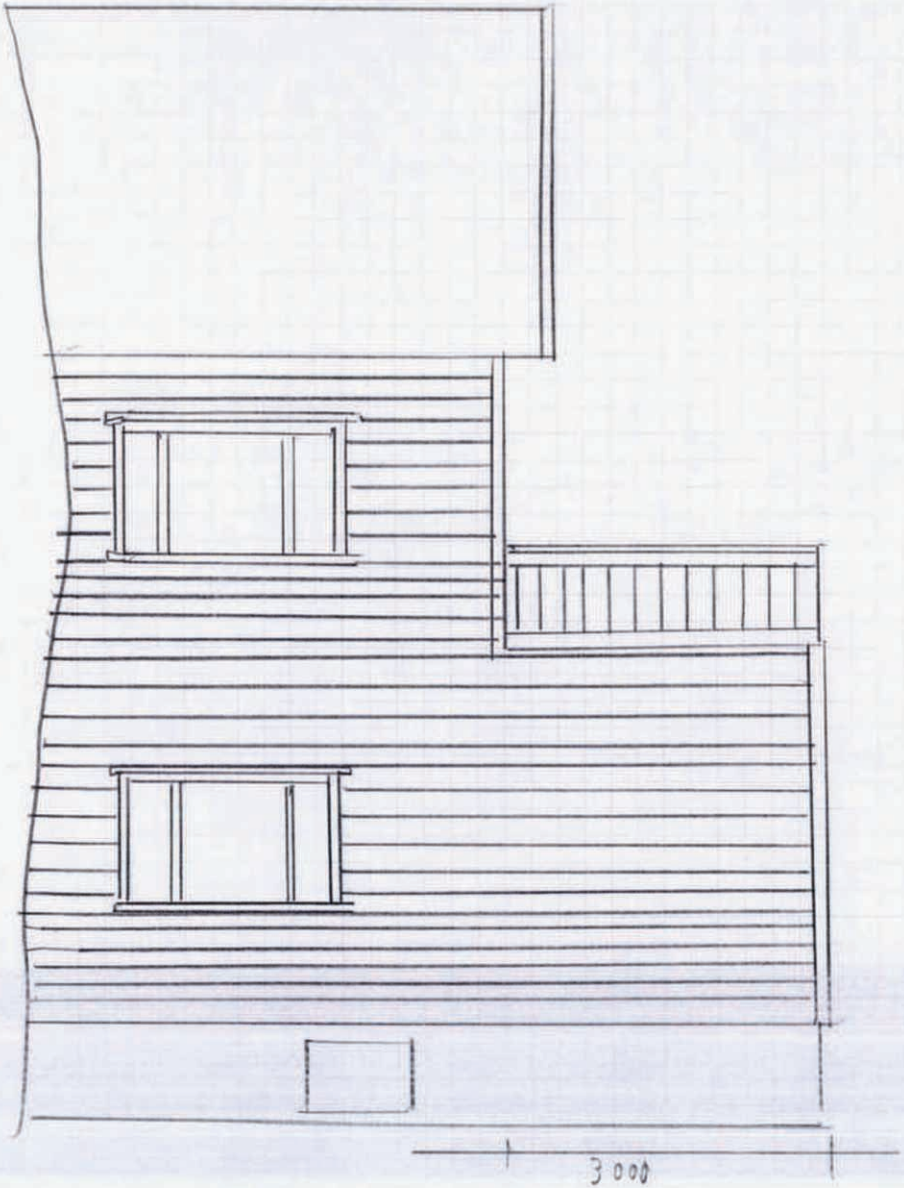
Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kopi til: Skien brann- og feievesen
Byggesak og eiendomsskatt /v Kirsten G Halvorsen
Byggesak og eiendomsskatt /v Barbro Aasland
Byggesak og eiendomsskatt /v Åshild Rossbach
Forvaltning og service /v Lise Lotte Svanberg



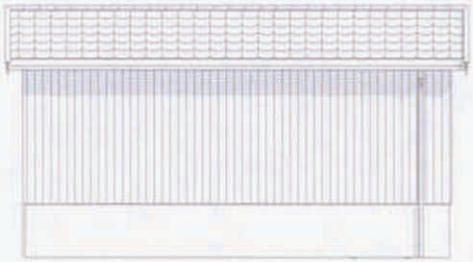
VEGG NORD	ALEKSANDER KIELLANDS GT 9
STIG THORSEN / VIDAR GUNDERSEN	
MÅL 1:50	VERANDA 2ET6

28 [illegible] 208

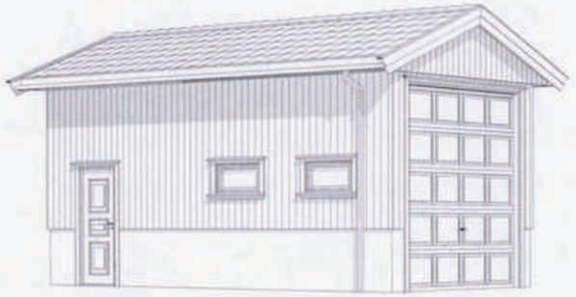


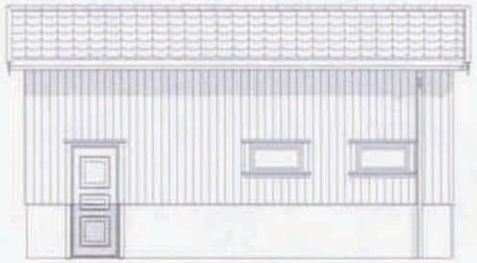
GAVL ØST	ALEKSANDER KIELLANDS GATE 9
STIG THOMAS/ VIDAR GUNDERSEN	
MÅL 1:50	VERANDA 2ETG

28 APR 2008

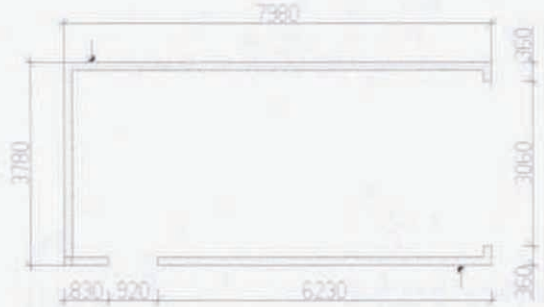


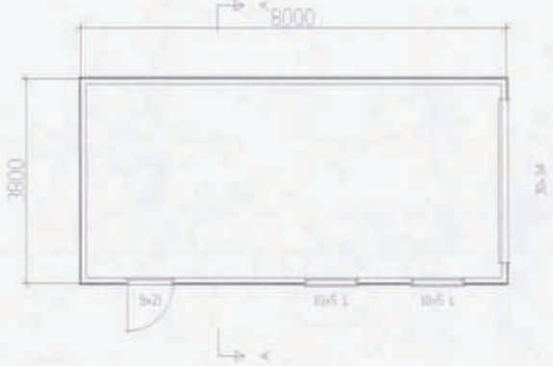


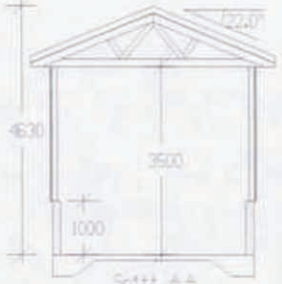












DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

kea Peter Vidergot GNR. BNR.

Sammenstille ark. 3 Alexander Kiellandsgate KOMMUNE: Skien

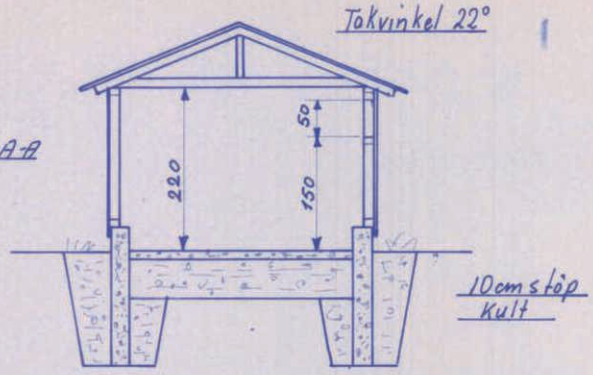
NORSK TRE A/S
Elvegata 22 - 3919 Porsgrunn
Tlf. 35 55 69 20 - Telefax 35 55 66 90

TEGN. Kjell	PROSJ.NR. 1116
GODKJ.	
MÅL 1 : 100	TEGN.NR. 503
DATO 06.09.2006	

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM NORSK TRE A/S IKKE PÅTAR SEG

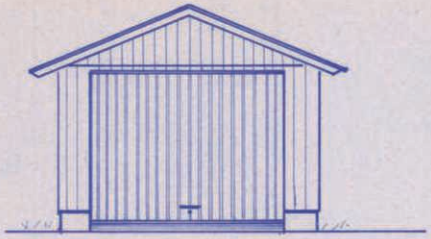
Takvinkel 22°

Snitt A-A

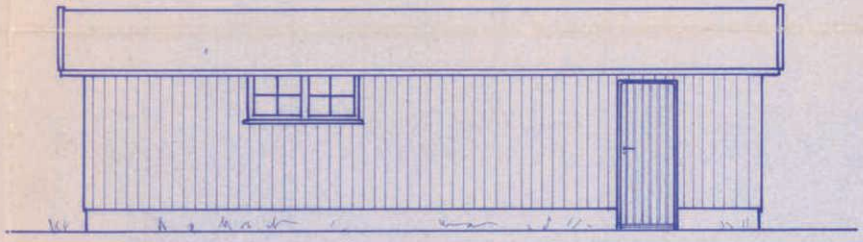


10cm stöp
Kult

Grunnmuren føres ned til frostfritt dyp eller fjell

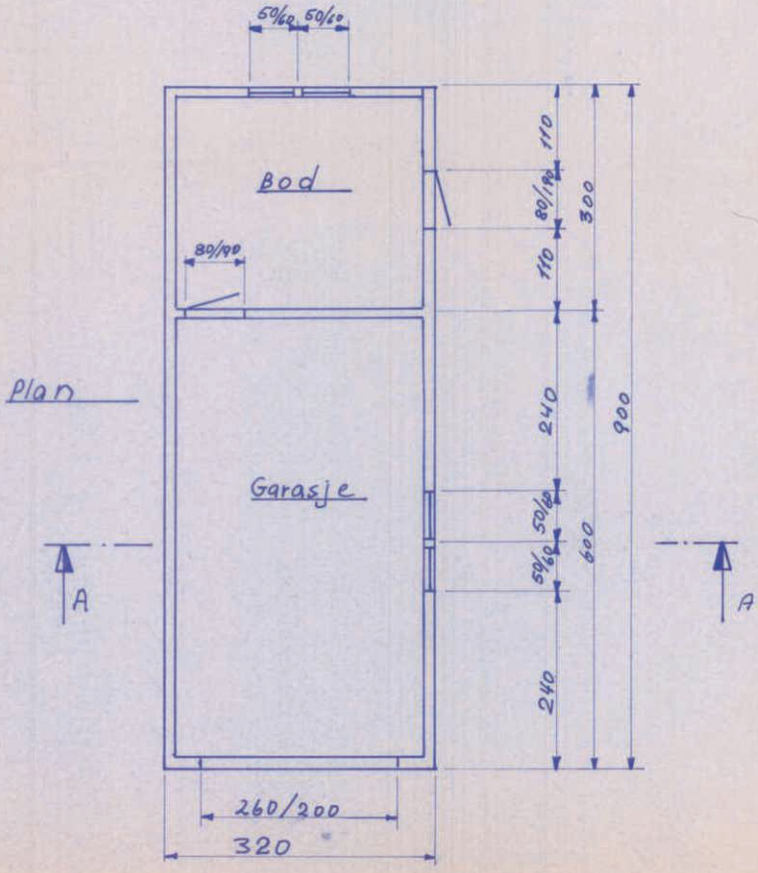


Fasade mot øst



Fasade mot nord

Plan



SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
MOTTATT
4 SEPT. 1987
SAKSNR.

Ant.	Gjenstand	Pos.	Tegn eller standard	Materiale	Enkelt / Totalt Vekt	Anm.
	Garasje med bod					

Byggherre: Peter Viedergott

Skala 1:50

Tegn. Ulf 2/9-87

Trac.

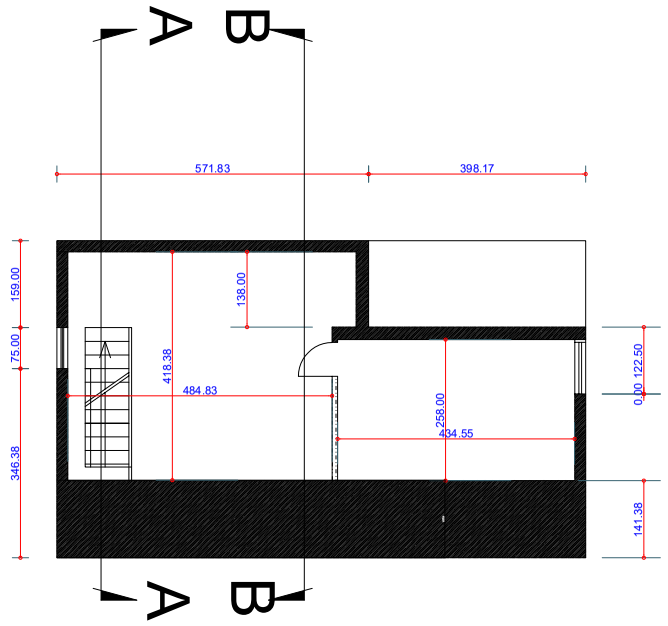
Kfr.

Godkj.

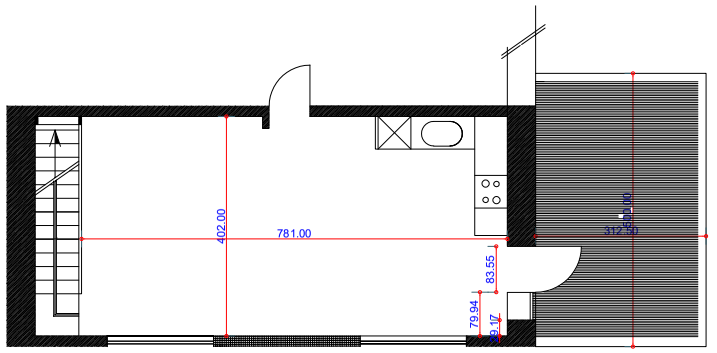
Gruppe nr.

Elkem a/s PEA

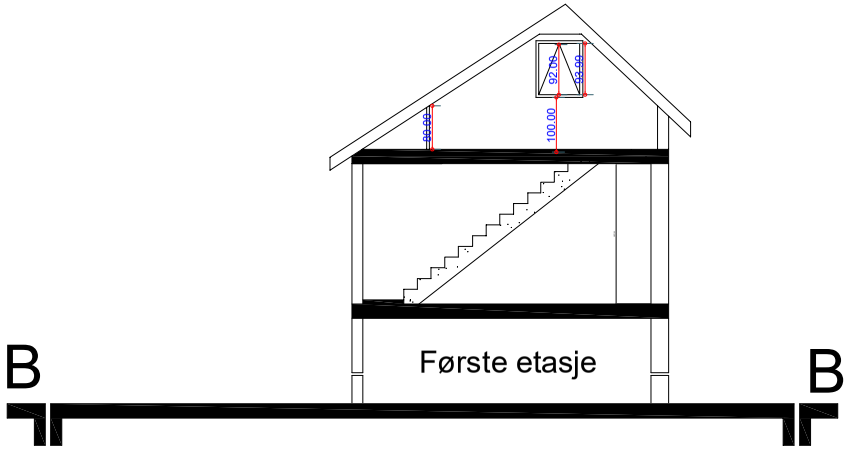
Revisjon



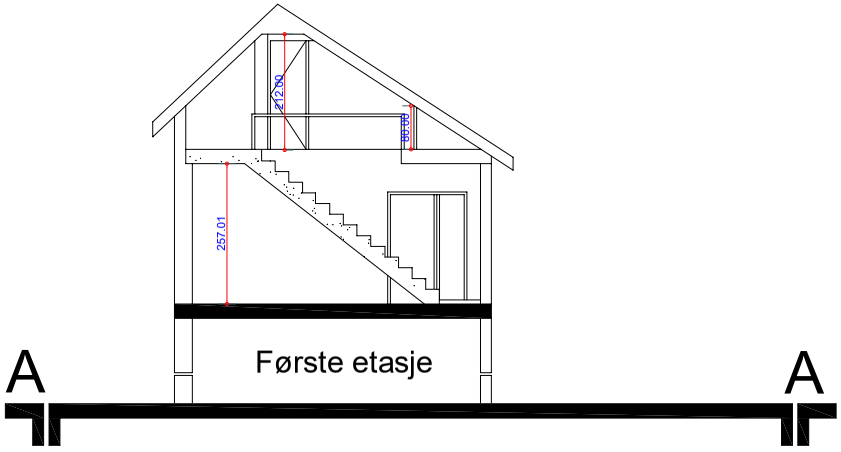
Andre etasje
Plan 1/100



Tredje etasje
Plan 1/100



Snitt 1:100



Snitt 1:100

Gnr. 300 bnr.2059 snr. 2 i Skien kommune / Alexander Kiellands gate 9, 3715 Skien

GENERAL NOTES:

1) THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF FARIS ALFARIS CONSULTANT.
2) ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETERS AND LEVELS IN METERS UNLESS NOTED OTHERWISE. ALL DIMENSIONS TO BE VERIFIED ON SITE & SHOULD BE APPROVED BY THE SITE ENGINEER.
3) FFL= FINISHED FLOOR LINE. VERIFY FLOOR FINISHES/MATERIALS.
4) ALL LANDSCAPE ARCHITECTURE ELEMENTS ARE INDICATIVE ONLY AND MAY CHANGE. VERIFY LANDSCAPE ARCHITECTURE DRAWINGS.
5) DO NOT SCALE DRAWINGS. WRITTEN DIMENSIONS TO GOVERN.
6) IN CASE OF DISCREPANCY IN THE FIGURES AND DRAWINGS THE MATTER SHALL BE SUBMITTED IMMEDIATELY TO THE ARCHITECT/ ENGINEER BEFORE ADJUSTMENTS ARE MADE.
7) DOOR AND WINDOW OPENINGS ARE DIMENSIONED TO THE UNFINISHED FACE OF THE CONCRETE AND/OR UNLESS OTHERWISE NOTED.
8) EXACT DIMENSIONS OF STRUCTURAL ELEMENTS TO BE EXTRACTED FROM STRUCTURAL DETAILS.
9) ALL DRAWINGS ARE TO BE READ IN CONJUNCTION WITH OTHER RELEVANT DRAWINGS OF THE SAME AND OTHER DISCIPLINE.
10) THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL ENGINEERING DRAWINGS, SPECIALIST DRAWINGS AND SPECIFICATIONS. IF DISCREPANCIES EXIST BETWEEN THE ARCHITECTURE AND ENGINEERING DRAWINGS THE CONTRACTOR SHOULD REFER TO THE ARCHITECT BEFORE PROCEEDING WITH THE WORK.
11) VERIFY ACTUAL TECHNICAL SITE CONDITIONS.
12) VERIFY ACTUAL ELEVATION MARKS AND LOT BOUNDARIES PRIOR TO COMMENCING WORK.
13) ALL WORKS HEREIN SHALL BE DONE UNDER THE STRICT SUPERVISION OF DULY LICENSED AND EXPERIENCED ARCHITECT/ ENGINEER.
14) THE GENERAL CONTRACTOR, SUB-CONTRACTORS INCLUDING SPECIALTY CONTRACTORS, SHALL SUBMIT PROPER SHOP DRAWINGS INCLUDING MATERIALS SAMPLE PRIOR TO INSTALLATIONS, FOR ARCHITECT'S/ENGINEER'S APPROVAL.
15) FINAL COORDINATION OF CONSTRUCTION IS THE RESPONSIBILITY OF THE CONTRACTOR.
16) THE CONTRACTOR SHOULD PREPARE SHOP DRAWINGS FOR ALL WORKS BEFORE STARTING AND APPROVAL TO SUPERVISOR/ ENGINEER.

KEY PLAN

PROJECT OWNER

PROJECT TITLE

DRAWING TITLE

PROJECT #	CAD FILE	SHEET #	
-	-		
DESIGNED BY	DRAWN BY	CHECKED BY	SCALE
DATE AUG/1ST -2022	DATE AUG/1ST -2022	DATE AUG/1ST -2022	SHEET SIZE A0

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

Utskriftsdato: 12.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	300	**Bruksnr.**	2059	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Alexander Kiellands gate 9, 3715 SKIEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021007
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/546/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20datert%2009.10.24%20(1).pdf
Delarealer	**Delareal** 525 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bybåndet **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 160 m^2 **KPHensynsonenavn** H210 **KPStøy** Rød sone iht. T-1442
	Delareal 519 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	525 m^2
KPHensynsonenavn	H320
KPFare	Flomfare

Delareal	298 m^2
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	6 m^2
Arealbruk	Veg,Nåværende

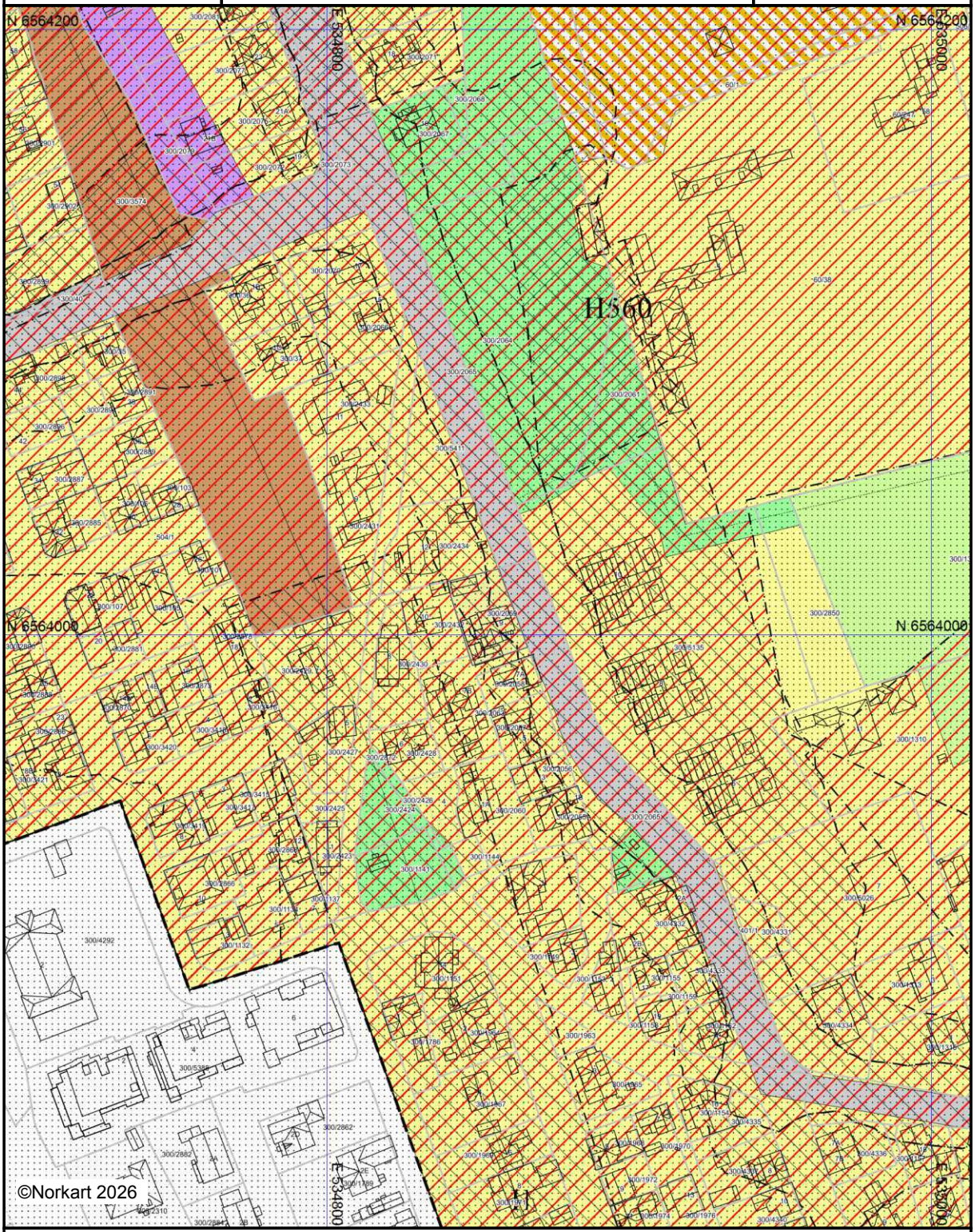
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 300/2059/0/1
Adresse: Alexander Kiellands gate 9
Utskriftsdato: 12.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

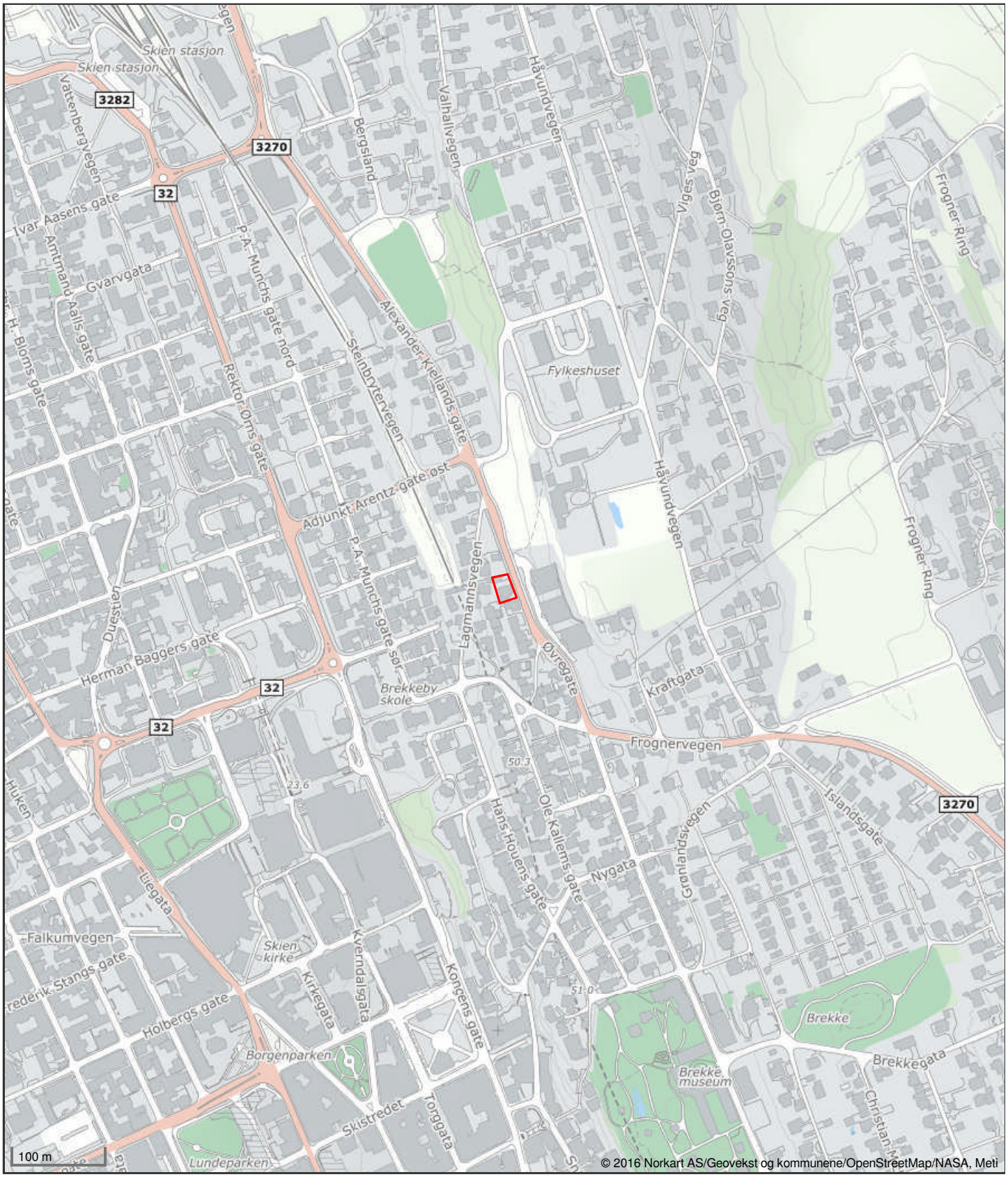
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Utskriftsdato: 12.08.2026

Oversiktskart for eiendom 4003 - 300/2059//



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.

ppdeling i eiers[illegible] ☐ reseksjonering

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

nr.

Pi

Doknr: 857187 Tinglyst: 22.10.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
	SKIEN	300	2059		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
310867 [redacted]	VIDAR GUNDERSEN	50%
060185 [redacted]	STIG THUNES	50%

3. Begjæring

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

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	54	B/G	13				25				37				49			
2	B	46	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 100 = nevner: 100

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
16.07.08	Vidar Gundersen Stig Thunes

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF

Side 1 av 3

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)
SKIEN 16.07.08		STIG THUNES
SKIEN 16-7-08	Vidar Gundersen	VIDAR GUNDERSEN

Dato	Rekvirentens underskrift
16-07-08	Vidar Gundersen

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
300	2059			0806 Skien

Dato: 22/9-2008

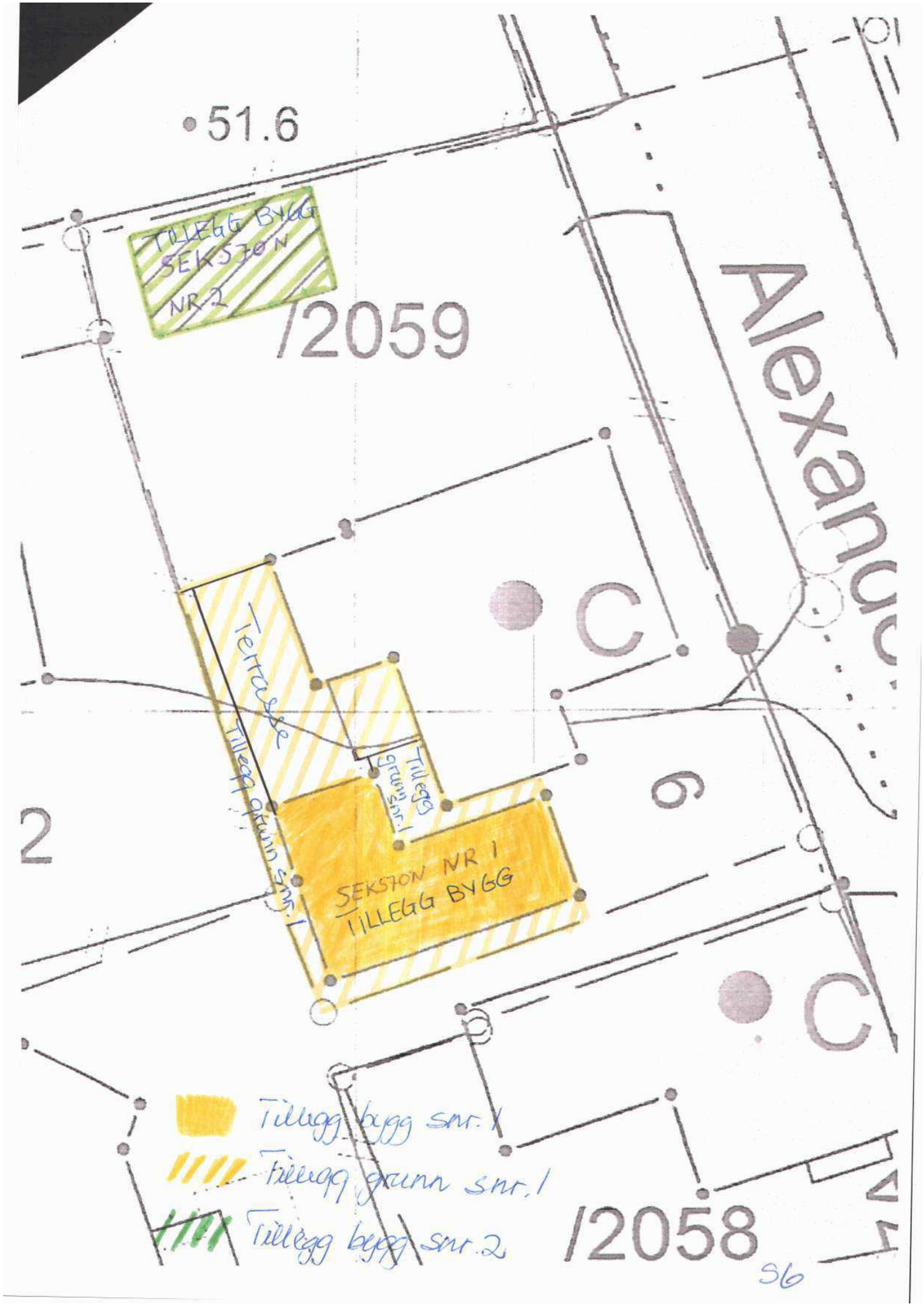
Stempel og underskrift: Skien kommune Teknisk sektor
Kari D. Gundersen Per Øivind Andreassen

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.

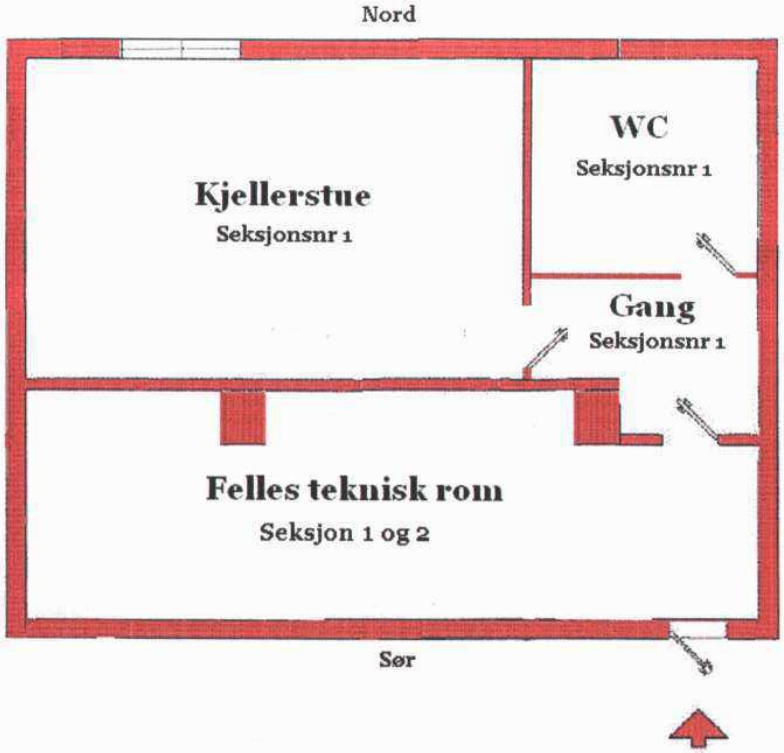
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
16.07.08	Vidar Grundersen


51.6
TILLEGG BYGG SEKSJON NR 2
/2059
Alexandr
C
Terrasse
Tillegg grunn snr. 1
Tillegg grunn snr. 1
SEKSJON NR 1
TILLEGG BYGG
6
2
C
Tillegg bygg snr. 1
Tillegg grunn snr. 1
Tillegg bygg snr. 2
/2058
96

Plantegning Alexander Kiellandsgate 9

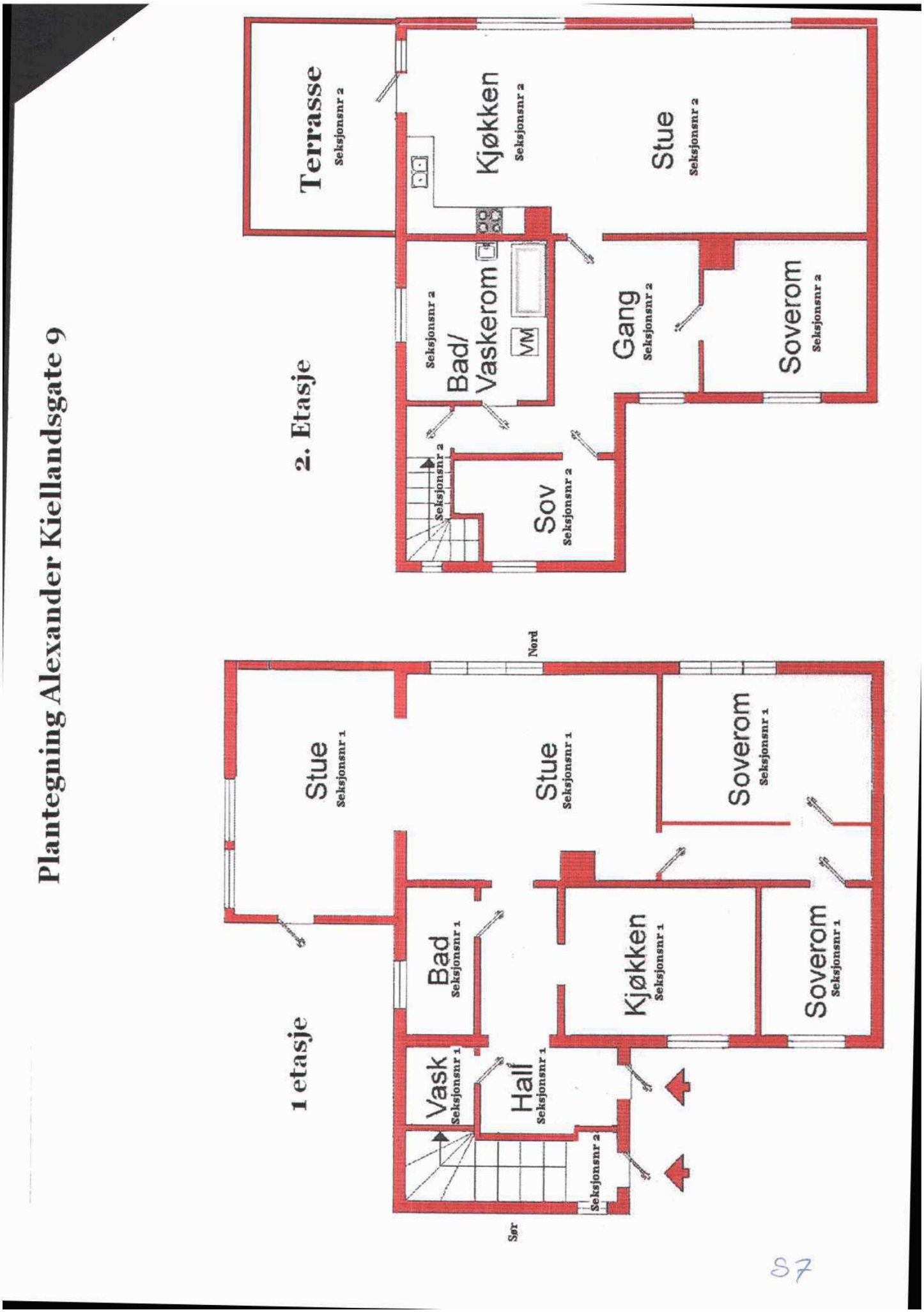
Kjellerplan



38

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/857187/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-13 10:03

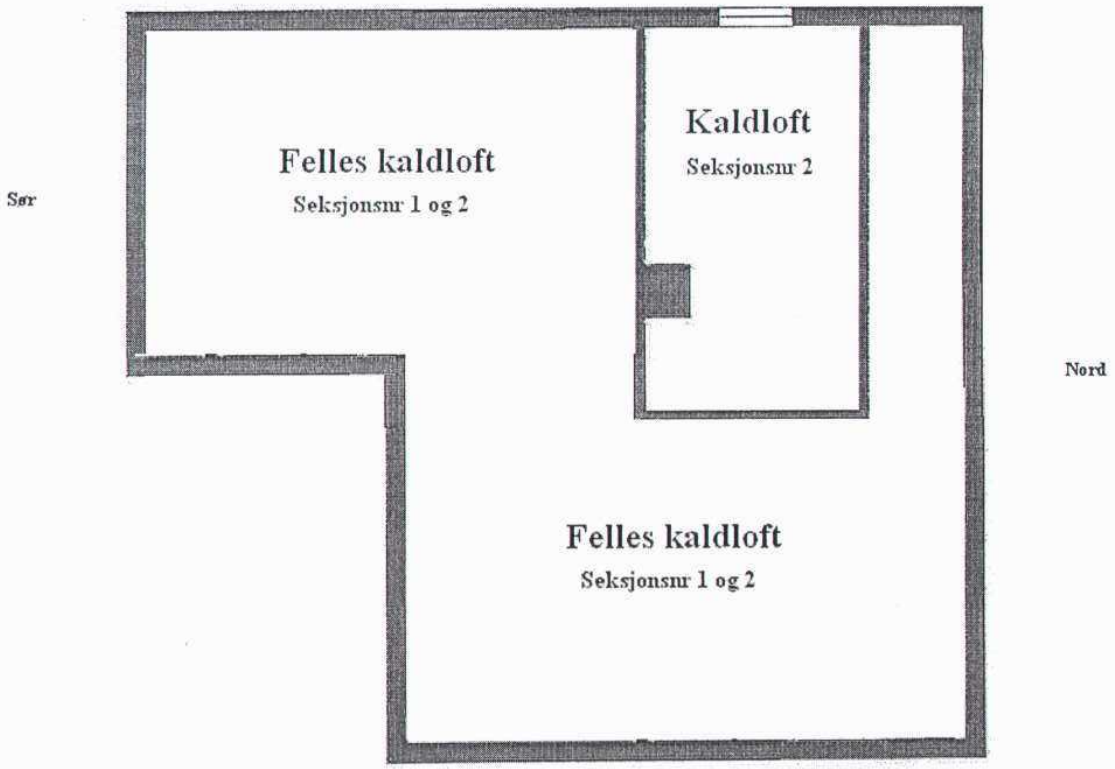
Plantegning Alexander Kiellandsgate 9



S7

Plantegning Alexander Kiellandsgate 9

Loftsetasje



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/857187/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-13 10:03

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:
Alexander Kiellands gate 9, 3715 Skien
Gnr. 300, Bnr. 2059, Snr. 1, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
103260116

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.
