PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

SLEMDALSGATA 13

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Slemdalsgata 13, 3717 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 300, bnr. 5070

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 08.06.2026 **Rapportdato:** 19.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22627-1077 **Eiendomsverdi ref nr:** TM1536

Foretak: OLSEN TAKST OG BYGG **Takstingeniør:** Odd Harald Olsen

OLSEN
TAKST OG BYGG
Trygg og god tilstandsvurdering, prosjektledelse og byggelånsoppfølger

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

Olsen Takst og Bygg

Byggmester og takstmann med bred erfaring i byggebransjen



Rapportansvarlig

Odd Harald Olsen

oho@olsentakstbygg.no
954 60 990

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en tomannsbolig har bl.a. Laminat, belegg på gulv i alle oppholdsrom.
Lyse stuer med store vindusflater sikrer ok lysforhold.
Utgang fra stue i 1. etasje til syd vendt platting
Utgang til platting på utsiden av inngangsparti til 2. etasje, fra inngangsdør.
Våtrom med flis på gulv i 1. etasje og malte plater på vegg i 1. etasje.
Belegg på gulv i 2. etasje, Panel på vegg i 2. etasje brystningspanel.
Boligen bærer preg på slitasje og har behov for vedlikehold/ oppussing.
Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, ok med skap/benkeplass frittstående hvitevarer. Det er integrert oppvaskmaskin i 2. etasje.
Boligen har mindre og større avvik som vi har gitt TG2-TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Tomannsbolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG Gå til side

Det er malt hoved ytterdør fra 2009 ifølge årstall på produkt til leilighet i 2. etasje.
Det er malt hoved ytterdør fra ukjent årstall (Årstall var lite synlig på produkt) til leilighet i 1. etasje.
 og malt balkongdør i tre med 2-lags glass i leilighet 1. etasje.
Det er kjellerlem ned til kjeller ved inngangsdør til 1. etasje utført som labankdør
Taket har eldre sperrekonstruksjon med undertak av rupanel.
Det var ingen stige som tilkomst til loft.
Det ble derfor kun tatt observasjon fra loftsluke hvor takstmann står på en stol.
Inspeksjon av loft/takkonstruksjon er begrenset av dette.
Det ble foretatt fuktmåling på takbjelke loftsluke ved toalett uten å finne unormal fuktnivå.
Det er 2 stk. takluker for inspeksjon. En i stue og en liten ved toalettrom.
Deler av av loft er utilgjengelig for inspeksjon.
Taket er tekket med betongtakstein lekter og slisser med rød underlagsduk på eksisterende rupanel .
Besiktiget fra takfot i stige.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.
Selv om det ikke er avdekket store skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Taktekking er utbedret i 2015 ifølge tidligere salgsoppgave.
Det er registrert en liten knekt takstein i gradrenne.
Boligen har små trapper fra verandadør til platting og ned fra platting til innkjørsel impregnert utførelse.
Det er trapp ned til kjeller i betong/mur/stein utførelse.
Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning med pynte bord på etasjeskille og langs grunnmur.
Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 1995 og 2016 ifølge årstall på produkt.
Det er enkle kjellervinduer fra byggeår i kjeller.
Det er Velux takvindu fra ukjent årstall.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål i sort farge.
Pipehatt er av sort utførelse.
Sorte gradrenner.
Ingen vannbrettbeslag på vinduer og dører.
Boligen har 1 stk platting med utgang fra leilighet i 1. etasje mot syd/øst i impregnert utførelse på 20 m2.
Boligen har 1 stk platting med utgang fra inngangsdør til leilighet 1. etasje i impregnert utførelse på ca 5 m2 mot syd/øst
Boligen har 1 stk platting med utgang fra inngangsdør til leilighet i 2. etasje i impregnert utførelse på 12 m2 mot nord/vest
Levegger til platting til leilighet i 1. etasje er fra 2018 og 2021.

INNVENDIG Gå til side

Det er trebjelkelag.
Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke i kjeller. Da tilkomst til loft ikke var mulig, kan ikke feieluke konstateres.
Det var besøk av feievesenet i februar2026 hvor det ble påpekt et avvik som er utbedret.
Pga. alder ble det anbefalt av feievesenet at pipe bør rehabiliteres.
Ovn i. etasje ble montert i 2018 ifølge tidligere salgsoppgave.
Gulvet er av betong. Veggene har panel og yttervegger av stein/mur.
Det er lagt asfaltplater og lekter som stubbloft mot etasjeskille til 1. etasje.
Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
De er labankdører i lettvegger til boder.
Gulvet er av laminat i begge etasjer.
Det er gulvbelegg på kontor/soverom i 2. etasje.
Laminat i 1. etasje på kjøkken er lagt i 2020 og entre' og stue fra 2015 ifølge tidligere salgsoppgave.
Veggene er utført med trepanel og malte plater og malt tapet, og himlingen med trepanel og himlingsplater og plater innrammet med listverk.
1. etasje har en del brystning av panel.
Det er gjort noe oppgradering i 1. etasje i 2019 ifølge tidligere salgsoppgave.
Boligen har ingen radonsperre og det er heller ikke foretatt radonmåling.
Innvendig trapp er en malt tretrapp til leilighet i 2. etasje.
Det er malte fyllingsdører innvendig.
Det er opplyst om at der er registrert rotte et par ganger som da er blitt ivaretatt av anticimex
Eier opplyser om at det ikke er opplyst av leietakere om at det er registrert fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad/vaskerom 1. etasje
Fuktmåling er foretatt i eksisterende hull på vegg i gang mot vaskemaskin, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6 %.
Fuktnivået bør være under 15%
Våtrommet er oppført etter ukjent byggeforskrift da eier er usikker på årstall. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Ifølge tidligere salgsoppgave ble det lagt nye varmekabler og fliser på gulv i 2019.
Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet har panel/tømmer på vegger som brystning og malte plater over brystning. Himlingen har malt panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm.
Da membran ved terskel er ukjent er det vanskelig/ umulig å konstatere høyde mellom membran ved dør og topp sluk.
Det er ingen oppkant ved terskel da flis ligger jevnt med topp terskel.
Våtrommet har ingen dokumentasjon.
Våtrommet har belegg under flis på gulv (handelsvare siden ca. 1960). Belegg er synlig i sluk.
Det er ingen synlig membran på vegg.
Våtrommet har avtrekksventilasjon som er fuktstyrt.
Fuktstyrt vifte kan ikke kontrolleres på befaringsdagen. Det er ikke oppgitt noe avvik på vifte.
Det er ingen tilluft til våtrommet.

Våtrom › Etasje 2 › Bad/vaskerom 2. etasje
Fuktmåling er foretatt ved eksisterende hull rundt rørføring på toalettrom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8,2 %. Fuktnivået bør være under 15%
Våtrommet er oppført etter ukjent byggeforskrift da eier er usikker på årstall. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet har malt panel på vegger og malt panel på innvendig tak.
Våtrommet har gulv med malt vinylbelegg. Det er ukjent varmekilde. Fall mot sluk og høydeforskjell fra sluk til membran ved dørterskelen er 5 mm.
Våtrommet har ingen dokumentasjon.
Våtrommet har elektrisk avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Etasje › Kjøkken 1. etasje
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Frittstående hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkken i 2. etasje er fra 2012 ifølge tidligere salgsoppgave.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken › Etasje 2 › Kjøkken 2. etasje
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Det er toalett og innredning med nedfelt vask.
Naturlig ventilasjon
Det er toalett rom med malt panel vegger, malt tak og belegg på gulv.
Det er toalett og innredning med nedfelt vask.
Naturlig ventilasjon
Det er toalett rom med malt panel vegger, malt tak og belegg på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er plastavløp og støpejernsrør fra før 1990.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Eier vet ikke når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert. Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Det er ingen ventilasjon i bygget foruten baderom og toalett.
Det er ca. 200 liters varmtvannstank i kjeller med ukjent årstall til leilighet i 1. etasje.
Det er 76 liters varmtvannstank i leilighet i 2. etasje plassert under kjøkkenbenk, fra 2018 ifølge årstall på produkt.
Det er registrert brannslukker i 2. etasje og brannvarsler i begge etasjer.
Det er ikke kontrollert eller opplyst om varsling fungerer eller ikke.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er ikke registrert noen fuktsikring langs grunnmur.
Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert.
Grunnmuren er i natursteinsmur.
Fundamentering er ukjent da denne ikke er synlig.
Boligen ligger langs hovedvei med gangfelt helt inntil boligen på en side.
Terreng litt skrånende og flatt. Det er platting rundt store deler av boligen og fall fra bolig kan ikke konteres.
Tomteforholdet har utvendige avløpsrør av ukjent type fra ukjent årstall, med offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE), og utvendige vannledninger ble skiftet i 2012 ifølge tidligere salgsoppgave, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser om at det er utført kamerainspeksjon av avløp uten å finne avvik.
Vann og avløpsrør ligger under bakken og kan ikke inspiseres, kun beskrevet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

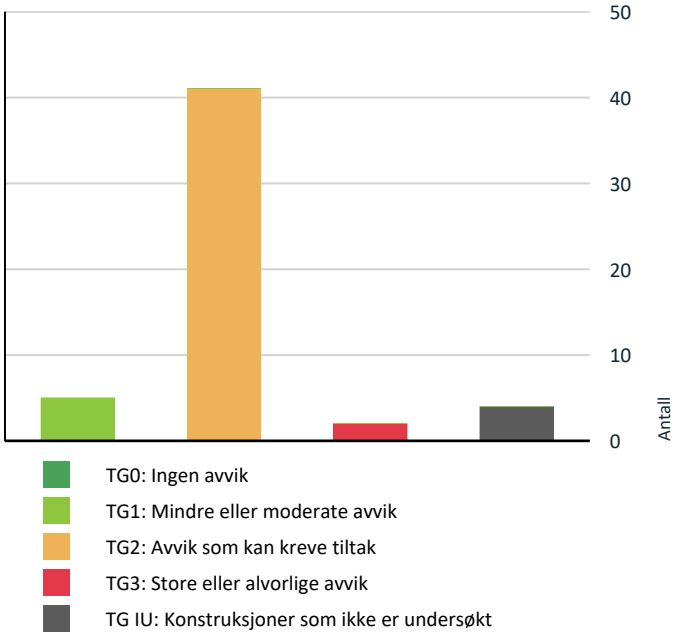
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Da det ikke foreligger tegninger vil det ikke være mulig å vite om endringer etc vil være godkjent av kommunen.

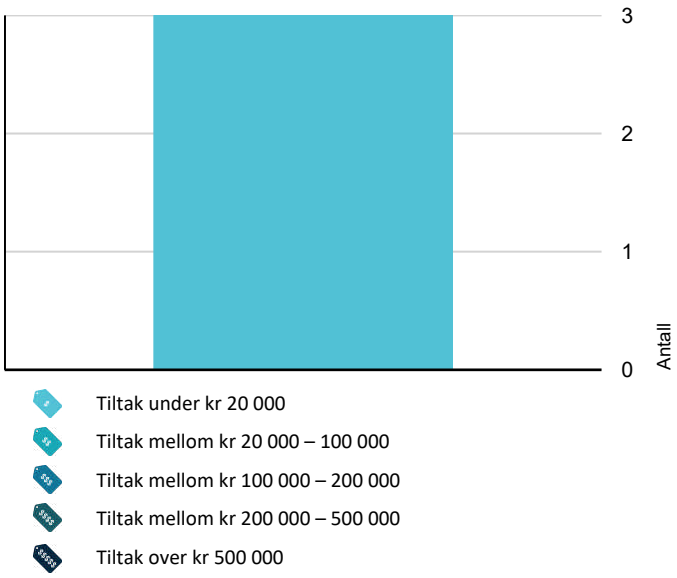
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er foretatt fuktmåling bære bjelker i etasjeskille til 1. etasje hvor det er påvist fuktnivå på 21%. Normalt fuktnivå bør være under 15%
Betonggulv er ujevn og det er kun deler av kjeller som har målbart areal.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken 2. etasje > Avtrekk Gå til side

Det er defekt avtrekk. Ventilator virket ikke på befaringsdagen
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Byggegrunn Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom 1. etasje > Ventilasjon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er registrert en del værslitt panel/ kledning

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

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Enkelte vinduer går i karm
Det mangler vannbrettbeskag på vinduer.
Det er registrert noe oppsprukne vannbrett enkelte steder.
Det er liten avstand mellom vinduer og gulv i 2. etasje.
Det er registrert fuktmerker/ skader på enkelte vinduer.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er registrert skader i dørblad på dør til leilighet i 2. etasje.
Låskasse går mot utvendig listverk på dør til 2. etasje.
Verandadør har katteluke.
Labankdør til kjeller er værslitt og har behov for overflatebehandling og justering.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Det er værslitt terrassebord og sprekker på terrassebord enkelte steder
Rekkverk er løst flere steder

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Trapp til kjeller har ru overflate.
Det mangler rekkverk på trapp ned til kjeller

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er påvist riss/riper i overflater.
Det er påvist noe svelling i overflater i begge etasjer.
Det er påvist knirk flere steder av gulvet.
Det er registrert gliper mellom listverk og konstruksjoner flere steder i begge etasjer.
Det er registrert sår/ skader i laminat enkelte steder
Det er registrert luftlommer under belegg i 2. etasje på kontor.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Det er påvist riss/sprekker i overflater.
Det er registrert skruehull og ujevnheter på veggoverflater noen steder.
Det er registrert løsnet tapet enkelte steder.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt total høydeforskjell på 65 mm på gulv i 2. etasje.
Det er påvist vesentlige sprekker mellom taklist/ gulvlist og etasjeskille/ tak mot loft.
Det er registrert ujevnheter i etasjeskille mellom 1. og 2. etasje.

Innvendig > Radon Gå til side

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

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

Det er registrert sprekker i pipe/ mur enkelte steder
Det er registrert noe rust på ovn i 2. etasje.
Sotluke i kjeller er rusten, men kan åpnes.
Det er registrert bom i murpuss flere steder på brannvegg og pipe.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Rekkverk på topp av trapp er noe løst.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og bratt og vanskelig å gå i.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Det er registrert svelling i bunn på dør til våtrom.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
Det er opplyst om at der er registrert rotte i konstruksjoner enkelte ganger.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side
Det er ikke registrert noen brannslukningsapparat i 1. etasje. Det er usikker alder på slukningsapparat i 2. etasje.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken 1. etasje > Overflater og innredning Gå til side
Det er registrert svelling i benkeplate.
Det er skade på veggplate bak komfyr.
Det er registrert sår i innredning enkelte steder.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken 1. etasje > Avtrekk Gå til side
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom 1. etasje > Generell Gå til side
Baderommet er fra ukjent årstall

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom 1. etasje > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom 1. etasje > Overflater, vegger og himling Gå til side
Brystningspanel går helt ned til gulv og har noe tegn på fuktskader enkelte steder.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom 1. etasje > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom 1. etasje > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side
Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er hull i vegg til rørføringer i våtsonen som er fare for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom 1. etasje > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom 1. etasje > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

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

Det er registrert svelling i benkeplate.
Det er registrert krakelering i veggmaling over vaskekum.
Det er registrert skade i skapinnredning under vask.

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom 2. etasje > Generell Gå til side

Våtrommet er av ukjent årstall.

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom 2. etasje > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom 2. etasje > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom 2. etasje > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Maling på belegg har flasset av flere steder.

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom 2. etasje > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom 2. etasje > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom 2. etasje > Ventilasjon Gå til side

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

Toalettrom > Etasje 2 > Toalettrom 2. etasje > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er registrert sprekker i panel enkelte steder.

Toalettrom > Etasje 2 > Toalettrom 2. etasje > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
Det mangler tilluft til toalettrommet

Kostnadsestimat: Under 20 000

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler rekkverk på trapp ned til kjeller Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og bratt og vanskelig å gå i.
- Representant for eier i 2. etasje sier at sikringene løses ut ved bruk av airfyer og oppvaskmaskin samtidig.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke registrert noen brannslukningsapparat i 1. etasje. Det er usikker alder på slukningsapparat i 2. etasje.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1937

Kommentar
Årstall hentet fra tidligere salgsoppgave

Anvendelse
Benyttes som bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

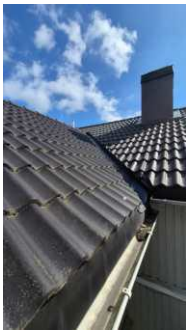
TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein lekter og slisser med rød underlagsduk på eksisterende rupanel .
Besiktiget fra takfot i stige.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.
Selv om det ikke er avdekket store skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Taktekking er utbedret i 2015 ifølge tidligere salgsoppgave.
Det er registrert en liten knekt takstein i gradrenne.

Årstall: 2015





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål i sort farge.
Pipehatt er av sort utførelse.
Sorte gradrenner.
Ingen vannbrettbeslag på vinduer og dører.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres dersom det ikke er feieluke på loft.
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det bør monteres snøfanger i område hvor personer ferdes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har eldre sperrekonstruksjon med undertak av rupanel.
Det var ingen stige som tilkomst til loft.
Det ble derfor kun tatt observasjon fra loftsluke hvor takstmann står på en stol.
Inspeksjon av loft/takkonstruksjon er begrenset av dette.
Det ble foretatt fuktmåling på takbjelke loftsluke ved toalett uten å finne unormal fuktnivå.
Det er 2 stk. takluker for inspeksjon. En i stue og en liten ved toalettrom.
Deler av av loft er utilgjengelig for inspeksjon.

Årstall: 1937

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

Da tilkomst var begrenset må gjøres ytterligere inspeksjon av loft/ takkonstruksjon.
Andre avvik enn det som er beskrevet kan ikke utelukkes.









TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning med pynte bord på etasjeskille og langs grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert en del værslitt panel/ kledning

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Det er ingen synlig vindsperre eller fuktsperre.









TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 1995 og 2016 ifølge årstall på produkt.
Det er enkle kjellervinduer fra byggeår i kjeller.
Det er Velux takvindu fra ukjent årstall.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Enkelte vinduer går i karm
• Det mangler vannbrettbeskag på vinduer.
• Det er registrert noe oppsprukne vannbrett enkelte steder.
• Det er liten avstand mellom vinduer og gulv i 2. etasje.
• Det er registrert fuktmerker/ skader på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Dersom det ikke er vannbrettbeslag medfører dette større vedlikehold av vannbrett, samt fuktskader kan forekomme hyppigere.
• Årsak til fuktmerker bør kontrolleres for å forhindre videreutvikling.

Tilstandsrapport






TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hoved ytterdør fra 2009 ifølge årstall på produkt til leilighet i 2. etasje.
Det er malt hoved ytterdør fra ukjent årstall (Årstall var lite synlig på produkt) til leilighet i 1. etasje.
 og malt balkongdør i tre med 2-lags glass i leilighet 1. etasje.
Det er kjellerlem ned til kjeller ved inngangsdør til 1. etasje utført som labankdør

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skader i dørblad på dør til leilighet i 2. etasje.
- Låskasse går mot utvendig listverk på dør til 2. etasje.
- Verandadør har katteluke.
- Labankdør til kjeller er værslitt og har behov for overflatebehandling og justering.

Tilstandsrapport






TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har 1 stk platting med utgang fra leilighet i 1. etasje mot syd/øst i impregnert utførelse på 20 m2.
Boligen har 1 stk platting med utgang fra inngangsdør til leilighet 1. etasje i impregnert utførelse på ca 5 m2 mot syd/øst
Boligen har 1 stk platting med utgang fra inngangsdør til leilighet i 2. etasje i impregnert utførelse på 12 m2 mot nord/vest
Levegger til platting til leilighet i 1. etasje er fra 2018 og 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt terrassebord og sprekker på terrassebord enkelte steder
- Rekkverk er løst flere steder

Konsekvens/tiltak

- Plattinger må overflatebehandles og værslitte bord og skadede bord må byttes ut.

Tilstandsrapport









TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har små trapper fra verandadør til platting og ned fra platting til innkjørsel impregnert utførelse.
Det er trapp ned til kjeller i betong/mur/stein utførelse.

Vurdering av avvik:

- Trapp til kjeller har ru overflate.
- Det mangler rekkverk på trapp ned til kjeller

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av laminat i begge etasjer.
Det er gulvbelegg på kontor/soverom i 2. etasje.
Laminat i 1. etasje på kjøkken er lagt i 2020 og entre' og stue fra 2015 ifølge tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/riper i overflater.

Tilstandsrapport

- Det er påvist noe svelling i overflater i begge etasjer.
- Det er påvist knirk flere steder av gulvet.
- Det er registrert gliper mellom listverk og konstruksjoner flere steder i begge etasjer.
- Det er registrert sår/ skader i laminat enkelte steder
- Det er registrert luftlommer under belegg i 2. etasje på kontor.

Konsekvens/tiltak

- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
- Gliper mellom konstruksjoner bør tettes
- Belegg må festes godt til underlaget









TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med trepanel og malte plater og malt tapet, og himlingen med trepanel og himlingsplater og plater innrammet med listverk.
1. etasje har en del brystning av panel.
Det er gjort noe oppgradering i 1. etasje i 2019 ifølge tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

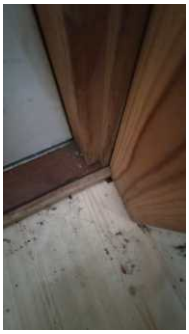
- Det er påvist riss/sprekker i overflater.
- Det er registrert skruehull og ujevnheter på veggoverflater noen steder.
- Det er registrert løsnet tapet enkelte steder.

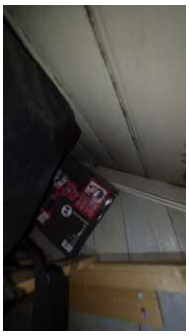
Konsekvens/tiltak

- Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.

Overflater bærer preg av elde og slitasje og anbefales oppgradert.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er trebjelkelag.

Årstall: 1937

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell på 65 mm på gulv i 2. etasje.
- Det er påvist vesentlige sprekker mellom taklist/ gulvlist og etasjeskille/ tak mot loft.
- Det er registrert ujevnheter i etasjeskille mellom 1. og 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Vesentlige sprekker kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen, med risiko for videre skadeutvikling.
- Det anbefales å undersøke årsaken, samt følge med på eventuell videre utvikling.

TG 2 Radon

Beskrivelse

Boligen har ingen radonsperre og det er heller ikke foretatt radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke i kjeller. Da tilkomst til loft ikke var mulig, kan ikke feieluke konstateres.

Tilstandsrapport

Det var besøk av feievesenet i februar2026 hvor det ble påpekt et avvik som er utbedret.
Pga. alder ble det anbefalt av feievesenet at pipe bør rehabiliteres.
Ovn i. etasje ble montert i 2018 ifølge tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert sprekker i pipe/ mur enkelte steder
- Det er registrert noe rust på ovn i 2. etasje.
- Sotluke i kjeller er rusten, men kan åpnes.
- Det er registrert bom i murpuss flere steder på brannvegg og pipe.

Konsekvens/tiltak
- Sotluke fungerer slik den er i dag, men rust bør fjernes.
- Bom bør fjernes og undersøke årsak til bom.







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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har panel og yttervegger av stein/mur.
Det er lagt asfaltplater og lekter som stubbloft mot etasjeskille til 1. etasje.
Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
De er labankdører i lettvegger til boder.

Årstall: 1937

Vurdering av avvik:
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er foretatt fuktmåling bære bjelker i etasjeskille til 1. etasje hvor det er påvist fuktnivå på 21%. Normalt fuktnivå bør være under 15%
- Betonggulv er ujevn og det er kun deler av kjeller som har målbart areal.

Konsekvens/tiltak
- Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller
- Eier opplyser om at det er montert avfukter i kjeller for å hindre høyt fuktnivå i kjeller.

Tilstandsrapport

• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Pris begrenses til reparasjon av avfukter.

Kostnadsestimat: Under 20 000





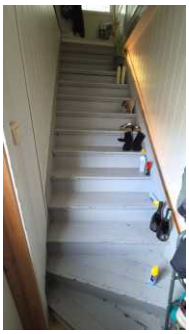
TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp til leilighet i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Rekkverk på topp av trapp er noe løst.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må forsterkes.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører innvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
• Det er registrert svelling i bunn på dør til våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er opplyst om at der er registrert rotte et par ganger som da er blitt ivaretatt av anticimex
Eier opplyser om at det ikke er opplyst av leietakere om at det er registrert fuktkrevende insekter.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst om at der er registrert rotte i konstruksjoner enkelte ganger.

Konsekvens/tiltak

• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

• Eier opplyser om at det Anticimex er engasjert for å fjerne rotten. Det er også en rapport fra anticimex hvor det anbefales å tette åpninger i bunn av kledning/grunnmur for å redusere at skadedyr kommer inn. Eier opplyser om at dette ikke er utført.
• Eier opplyser om at dette er ivaretatt av Anticimex.
Eier opplyser om at det ikke er blitt opplyst fra leietakere om fuktkrevende insekter.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 2 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter ukjent byggeforskrift da eier er usikker på årstall. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ifølge tidligere salgsoppgave ble det lagt nye varmekabler og fliser på gulv i 2019.

Vurdering av avvik:

• Baderommet er fra ukjent årstall

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon bør innhentes hvis dette finnes.

• Det anbefales en full oppgradering av baderom



ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har panel/tømmer på vegger som brystning og malte plater over brystning. Himlingen har malt panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Brystningspanel går helt ned til gulv og har noe tegn på fuktskader enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Når panel går helt ned til gulv og forbi gulvflis øker det faren for fuktskader på panel.
Overgang vegg/gulv er ikke utført på en fagmessig måte.
• Det bør gjøres nærmere undersøkelser.



ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm.
Da membran ved terskel er ukjent er det vanskelig/ umulig å konstatere høyde mellom membran ved dør og topp sluk.
Det er ingen oppkant ved terskel da flis ligger jevnt med topp terskel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

• Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.
• Det anbefales en full kontroll av gulvet da det er registrert en del bom og ujevnheter i flis

ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har belegg under flis på gulv (handelsvare siden ca. 1960). Belegg er synlig i sluk.
Det er ingen synlig membran på vegg.

Vurdering av avvik:
• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er hull i vegg til rørføringer i våtsonen som er fare for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Rørføringer må tettes for å redusere fuktskader på konstruksjoner.

ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak
• Riss eller avskalling kan føre til redusert overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for videre skade, misfarging og oppsamling av smuss og bakterier.
• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
• Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.

ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har avtrekksventilasjon som er fuktstyrt.
Fuktstyrt vifte kan ikke kontrolleres på befaringsdagen. Det er ikke oppgitt noe avvik på vifte.
Det er ingen tilluft til våtrommet.

ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i eksisterende hull på vegg i gang mot vaskemaskin, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6 %.
Fuktnivået bør være under 15%



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM 2. ETASJE

TG 2 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter ukjent byggeforskrift da eier er usikker på årstall. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet er av ukjent årstall.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales en full oppgradering av baderom

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM 2. ETASJE

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet har ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM 2. ETASJE

TG 2 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har malt panel på vegger og malt panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM 2. ETASJE

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har gulv med malt vinylbelegg. Det er ukjent varmekilde. Fall mot sluk og høydeforskjell fra sluk til membran ved dørterskelen er 5 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Maling på belegg har flasset av flere steder.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM 2. ETASJE

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Vurdering av avvik:

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM 2. ETASJE

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM 2. ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM 2. ETASJE

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM 2. ETASJE

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt ved eksisterende hull rundt rørføring på toalettrom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8,2 %. Fuktnivået bør være under 15%



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN 1. ETASJE

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Frittstående hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkken i 2. etasje er fra 2012 ifølge tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert svelling i benkeplate.
- Det er skade på veggplate bak komfyr.
- Det er registrert sår i innredning enkelte steder.







ETASJE > KJØKKEN 1. ETASJE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

ETASJE 2 > KJØKKEN 2. ETASJE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert svelling i benkeplate.
- Det er registrert krakelering i veggmaling over vaskekum.

• Det er registrert skade i skapinnredning under vask.

Konsekvens/tiltak
• Svelling kommer pga damp fra oppvaskmaskin og fukt/ vannsøl.

ETASJE 2 > KJØKKEN 2. ETASJE

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er defekt avtrekk. Ventilator virket ikke på befaringsdagen
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.
• Ventilatoren må skiftes.
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOALETTROM

ETASJE 2 > TOALETTROM 2. ETASJE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er toalett rom med malt panel vegger, malt tak og belegg på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekker i panel enkelte steder.

ETASJE 2 > TOALETTROM 2. ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er toalett og innredning med nedfelt vask.

ETASJE 2 > TOALETTROM 2. ETASJE

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
• Det mangler tilluft til toalettrommet

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
• Luftespalte i dør el. bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er plastavløp og støpejernsrør fra før 1990.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

Det settes TG 2 på grunn av alder.
Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Anlegget er kun visuelt inspisert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilasjon i bygget foruten baderom og toalett.

Årstall: 1937

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank i kjeller med ukjent årstall til leilighet i 1. etasje.
Det er 76 liters varmtvannstank i leilighet i 2. etasje plassert under kjøkkenbenk, fra 2018 ifølge årstall på produkt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Eier vet ikke når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert. Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Vurdering av avvik:

- Representant for eier i 2. etasje sier at sikringene løses ut ved bruk av airfyer og oppvaskmaskin samtidig.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport






Hovedsikring på toalettrom 2. etasje

TG 2 Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert brannslukker i 2. etasje og brannvarsler i begge etasjer.
Det er ikke kontrollert eller opplyst om varsling fungerer eller ikke.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert noen brannslukningsapparat i 1. etasje. Det er usikker alder på slukningsapparat i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.



TOMTEFORHOLD

TG IU Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke registrert noen fuktsikring langs grunnmur.
Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i natursteinsmur.
Fundamentering er ukjent da denne ikke er synlig.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger langs hovedvei med gangfelt helt inntil boligen på en side.
Terreng litt skrånende og flatt. Det er platting rundt store deler av boligen og fall fra bolig kan ikke konteres.

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

Beskrivelse

Tomteforholdet har utvendige avløpsrør av ukjent type fra ukjent årstall, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE), og utvendige vannledninger ble skiftet i 2012 ifølge tidligere salgsoppgave, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser om at det er utført kamerainspeksjon av avløp uten å finne avvik.
Vann og avløpsrør ligger under bakken og kan ikke inspiseres, kun beskrevet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk på trapp ned til kjeller
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og bratt og vanskelig å gå i.
• Representant for eier i 2. etasje sier at sikringene løses ut ved bruk av airfyer og oppvaskmaskin samtidig.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke registrert noen brannslukningsapparat i 1. etasje. Det er usikker alder på slukningsapparat i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
• Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

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

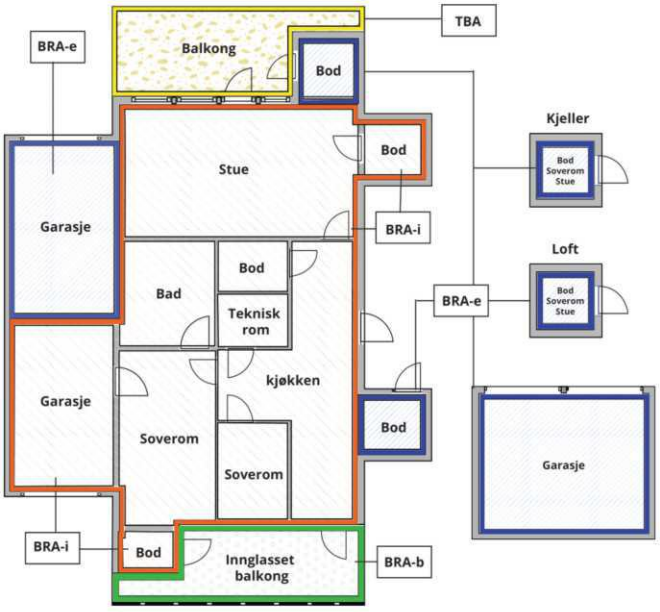
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	73			73	37		73
Etasje 2	72			72			72
Kjeller	10			10		24	34
SUM	**155**				**37**	**24**	**179**
SUM BRA	**155**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken 1. etasje, bad/vaskerom 1. etasje		
Etasje 2	Soverom, soverom 2, entré, trapperom, gang, stue, kjøkken 2. etasje, kontor, bad/vaskerom 2. etasje, toalettrom 2. etasje		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.
Romhøyden er målt til 250 cm i stue i 1. etasje
Romhøyden er 236 cm i stue i 2. etasje, 2. etasje har skråtak.
Det er 2 innganger , en til 1. etasje og 1 til 2. etasje, og ingen tilkomst mellom etasjene, men siden begge etasjer er i samme bolig settes begge til BRA-i.
ca 3 m2 av areal på 1. etasje tilhører entre' til leilighet i 2. etasje.

Romhøyden er varierende høyde i kjeller mellom ca 185 cm - ca 200 cm. Det er lagt opp ca 10 m2 målbart areal og ca. 24 m2 med himlings høyde under 190 cm og er ikke målbart. Kjeller har tilkomst fra kjellerlem på gårdsplass og settes derfor som BRA-e

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Gulvet i kjelleren er skjevt og har varierende høyde gjennom kjelleren, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Da det ikke foreligger tegninger vil det ikke være mulig å vite om endringer etc vil være godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Odd Harald Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	5070		0	239.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Slemdalsgata 13

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i eldre boligstrøk i nordre del av Skien Sentrum

Adkomstvei

Legg adressen inn på google map eller finn kart, så skal den vise vei fra posisjonen du befinner seg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bevaring av kulturmiljø og boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse, tilhører reguleringsplan Fortunakvartalet, datert 23.05.2013, ifølge tidligere prospekt.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.
Boligen var møblert på befaringsdagen, så tilstandsvurderingen begrenses av dette.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Skien	Oppdragsnr.	201260126
Addresse	Slemdalsgata 13		
Postnr.	3717	Sted	SKIEN
Selgers navn	Joakim Patrick Solberg		
Selgers navn	Silje Veronika Bjørlo		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

2141512

Våtrom

Initialer selger:
J P
S V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Toalettrom og bad i 2. etg (snr 2) oppgradert i februar 2025. Toalettrommet fikk nytt gulvbelegg, nytt dørblad, nytt wc og servant. Badet fikk nytt dusjkabinett.

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 ved kopi:

Dokumentasjon fra rørlegger, Gashi Rørservice.

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:

Tett avløp ved kommunal påkobling i ca 2024. Det ble spylt opp av spylebil, og det har ikke vært problemer siden.

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

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

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

Bytte av wc, servant og dusjkabinett i 2. etg i 2025 ref tidligere punkt.

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:

Se tidligere punkt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

I forbindelse med spyling i 2024.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

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

Beskrivelse:

Fikk kommentar av feier på slitte fuger i pipa, men det er ikke notert som et avvik. Det ble også påpekt noe listverk av treverk mot pipa.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gammelt bygg med skjevheter o.l.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boligen har råkjeller med støpte gulv uten fuktsperre, med naturlig kapillært fuktopptrekk. Vi monterte avfukter m/automatisk overvåkning i 2024. Fuktnivået gikk betraktelig ned med denne. Kjenner ingen øvrige problemer i kjeller/grunnmur.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Målt radon i 1. etg i 2024. Husker ikke verdiene nå, men det var innenfor normalverdier uten behov for tiltak.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er satt opp en levegg for å gi et skille mellom 1. etg og 2. etg sin del av tomta. Denne løsningen gjør at kjørevei til 1. etg går over borettslagets tomt. Slik var det også da vi kjøpte, men vi kjenner ikke til noen skriftlig avtale med borettslaget.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært to tilfeller av rotte i boligen på de årene vi har eid. Anticimex utarbeidet rapport hvor det anbefales å tette noe bedre langs bl.a. kledning. Det er kun delvis utført. Vi antar søppelkasser langs husvegg kan ha bidratt til problemet.

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

Øvrige kommentarer:

Leieboere har egne abonnement.

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

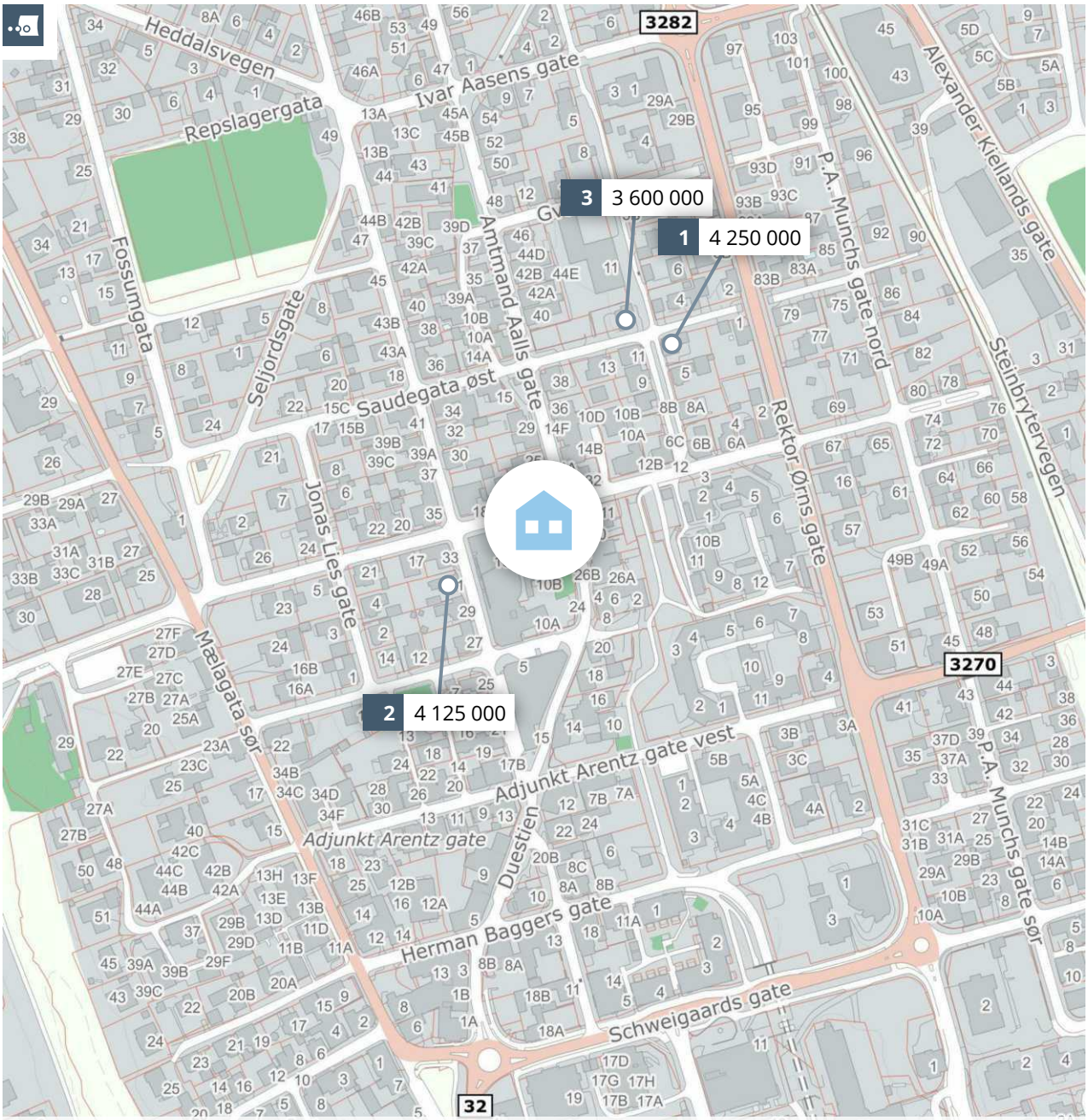
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato	18.09.2026
Signert av	*Joakim Patrick Solberg*
Signert av	*Silje Veronika Bjørlo*

Initialer selger:
J P
S V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

SLEMDALSGATA 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 22.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Slemdalsgata 13, 3717 SKIEN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1937

GNR 300 BNR 5070 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS DUESTIEN

Verdivurdert til

4 000 000

-	4 000 000	25 806
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	155 m²	- m²	- m²	- m²	179 m²	24 m²
Tomt						- m²
Byggeår						1937

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	2

Parkering Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Saudegata øst 3				26.06.2026	4 250 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**28 912**
	147 m²	1898	448 m²	4 sov						
2	Chr. H. Bloms gate 31				17.09.2026	3 890 000	**4 125 000**	0	4 125 000	**25 463**
	162 m²	1920	481 m²	4 sov						
3	Saudegata øst 8				25.11.2025	3 690 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**24 000**
	150 m²	1917	345 m²	5 sov						

Vurderingen gjelder for seksjon 1 og 2.
Eiendommen har en sentrumsnær og attraktiv beliggenhet i Nordre bydel i Skien.
Boligens plassering ligger meget sentralt i stille, rolig og barnevennlig blindgate med svært lite trafikk.
Beliggenhet gir et bredt utvalg av muligheter for dagligvarehandelen som kan gjøres ved bl.a. Joker Duestien, Coop Prix eller på Lietorvet for et mer variert utvalg.

Eiendommen består av 2 seksjonerte leiligheter som inneholder:
Leilighet i 1. etg: Entre, kjøkken, stue, bad og 3 soverom.
Leilighet i 2. etg: vindfang, gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom og 3 gode soverom.

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	
07.09.2022	20.01.2023	10.02.2023	1 600 000	1 600 000	0	1 600 000	1
02.06.2017	16.08.2017	01.09.2017	1 550 000	1 450 000	0	1 450 000	
29.04.2015	19.05.2015	11.06.2015	1 290 000	1 260 000	0	1 260 000	
07.08.2003	22.08.2003		895 000	950 000	0	950 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Etaksten omhandler seksjon 1&2

Tomannsboliger til salgs i SKIEN kommune nå

22
tomannsboliger til salgs

4.1M
4.0M
3.9M
3 825 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
52
dager

Tomannsboliger solgt i SKIEN kommune siste 3 mnd

28
tomannsboliger solgt

3 573 000 Prisantydning i snitt
3 563 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
138
dager

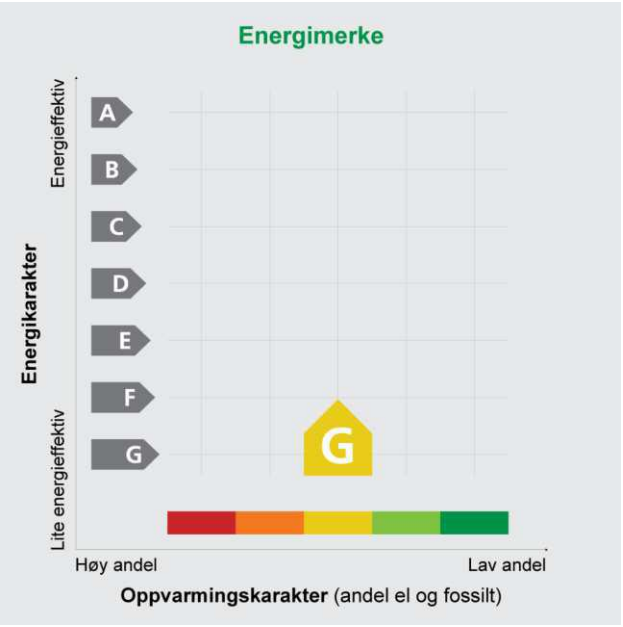
for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

30 499 SKIEN kommune i snitt siste 3 mnd
26 236 Telemark fylke i snitt siste 3 mnd
25 806 Slemdalsgata 13 Totalpris 4 000 000

ENERGIATTEST

Adresse	Slemdalsgata 13
Postnr	3717
Sted	SKIEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	300
Bnr.	5070
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	164614697
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1407196
Dato	06.06.2022



Innmeldt av	Jo Yngve Kongrød Svensen

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 kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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:	1937
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
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: Slemdalsgata 13
Postnr/Sted: 3717 SKIEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 06.06.2022 20:42:49
Energimerkenummer: A2022-1407196
Ansvarlig for energiattesten: Jo Yngve Kongrød Svensen
Energimerking er utført av: Jo Yngve Kongrød Svensen

Gnr: 300
Bnr: 5070
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr: 164614697

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 kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

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: 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 7: 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 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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

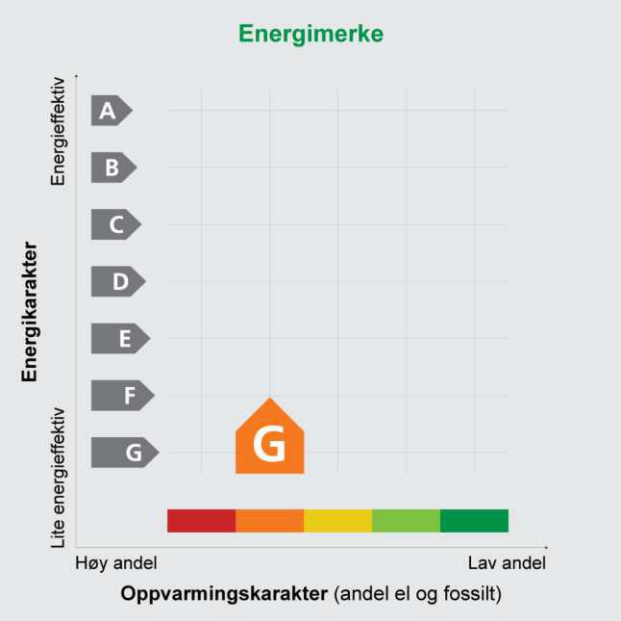
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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

ENERGIATTEST

Adresse	Slemdalsgata 13
Postnr	3717
Sted	SKIEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	300
Bnr.	5070
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	164614697
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2020-1135867
Dato	25.05.2020



Innmeldt av	

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **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:	1937
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
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: Slemdalsgata 13
Postnr/Sted: 3717 SKIEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 25.05.2020 13:26:34
Energimerkenummer: A2020-1135867
Ansvarlig for energiattesten: VE TO EIENDOM AS
Energimerking er utført av:

Gnr: 300
Bnr: 5070
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr: 164614697

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: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

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: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

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 elektriske anlegg

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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.

SITUASJONSKART

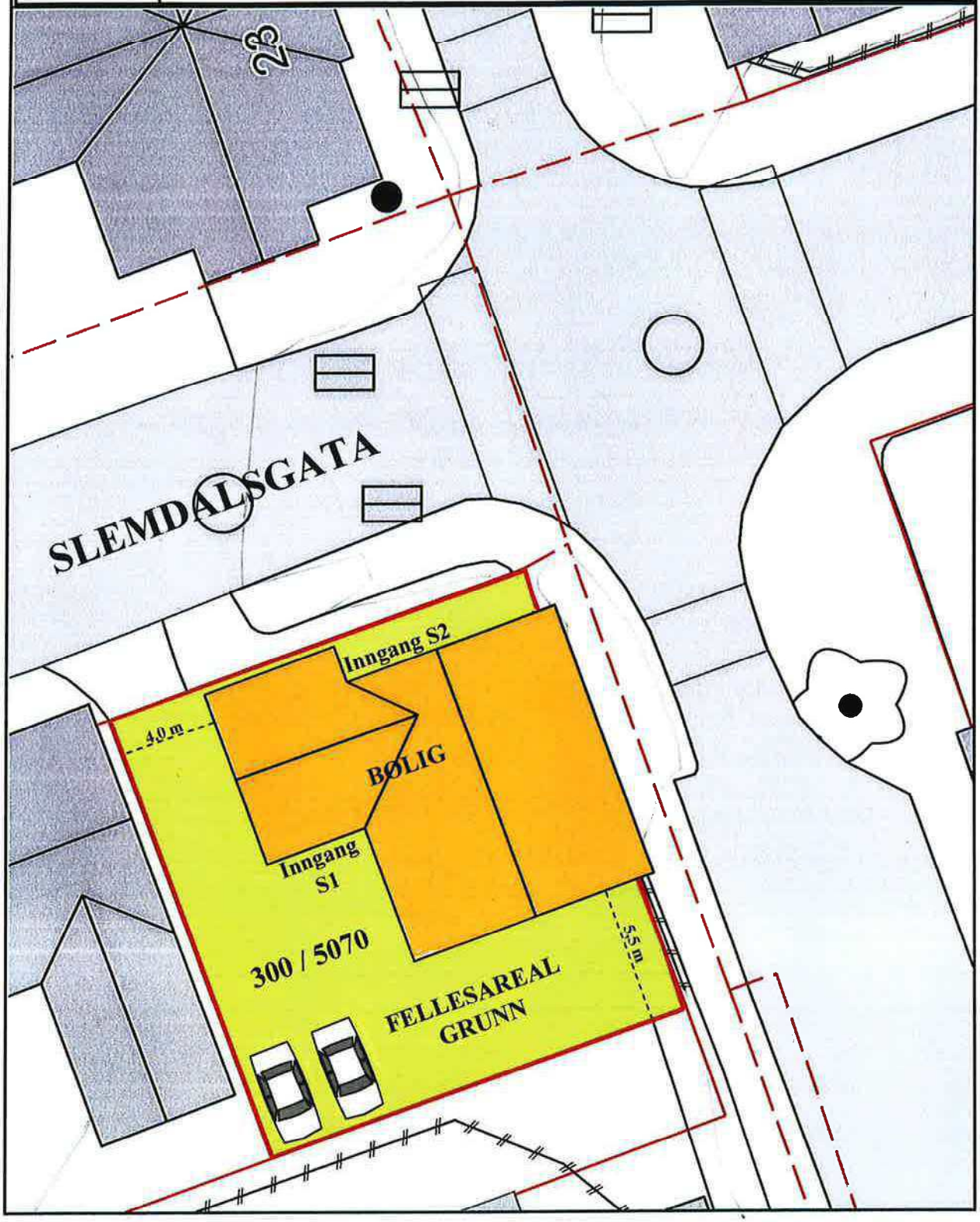
Gnr. 300 / Bnr. 5070 – Skien kommune

Slemdalsgata 13, 3713 Skien

SKIEN KOMMUNE

Det tas forbehold om feil i kartet.

Målestokk 1:250



Dato: 16/12 -14

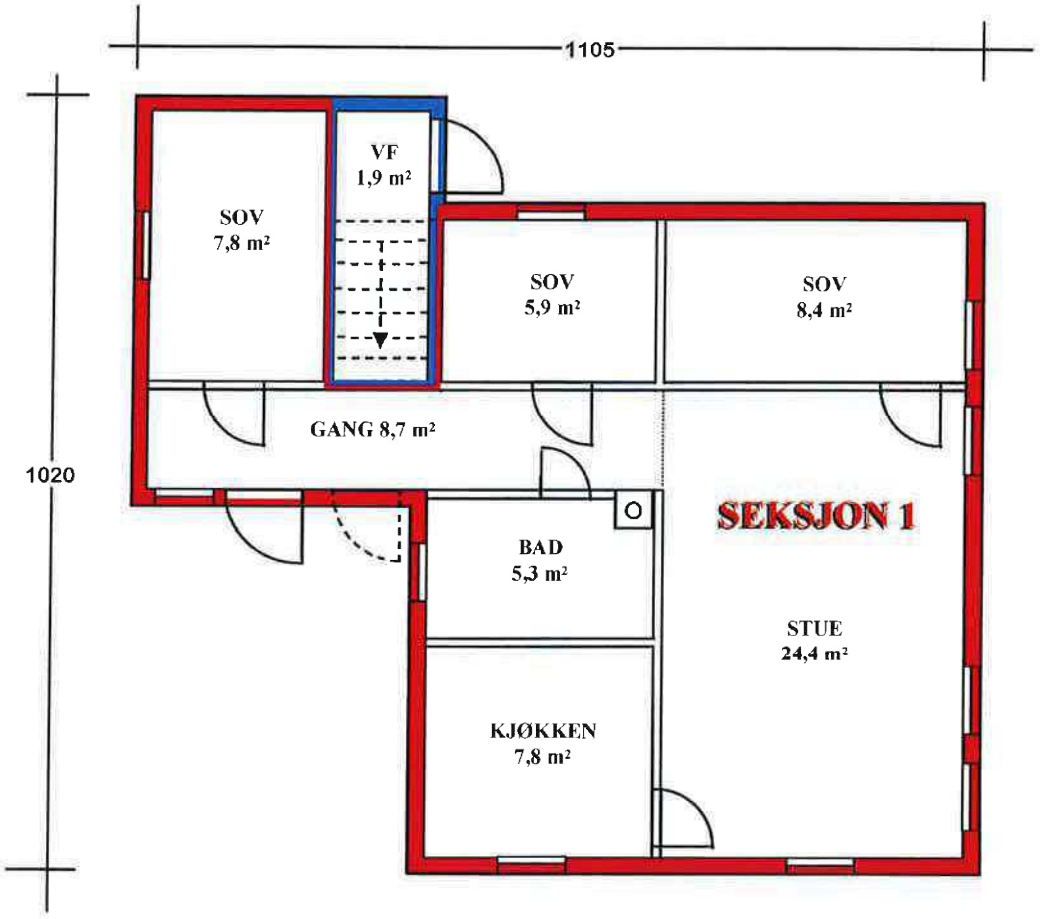
Signatur:

PLANTEGNING

Gnr. 300 / Bnr. 5070 – Skien kommune

Slemdalsgt. 13, Skien

1. etasje



Stavern Taksering AS
Org.nr. 951 945 811 MVA
Havnegaten 13, 3290 Stavern
E-post: stavern@taksering-as.no
Hjemmeside: www.taksering-as.no

Tlf.: 33 19 98 59
Mob.: 92 80 85 58

Målestokk: 1/100

Dato: 16/12-14

Signatur:

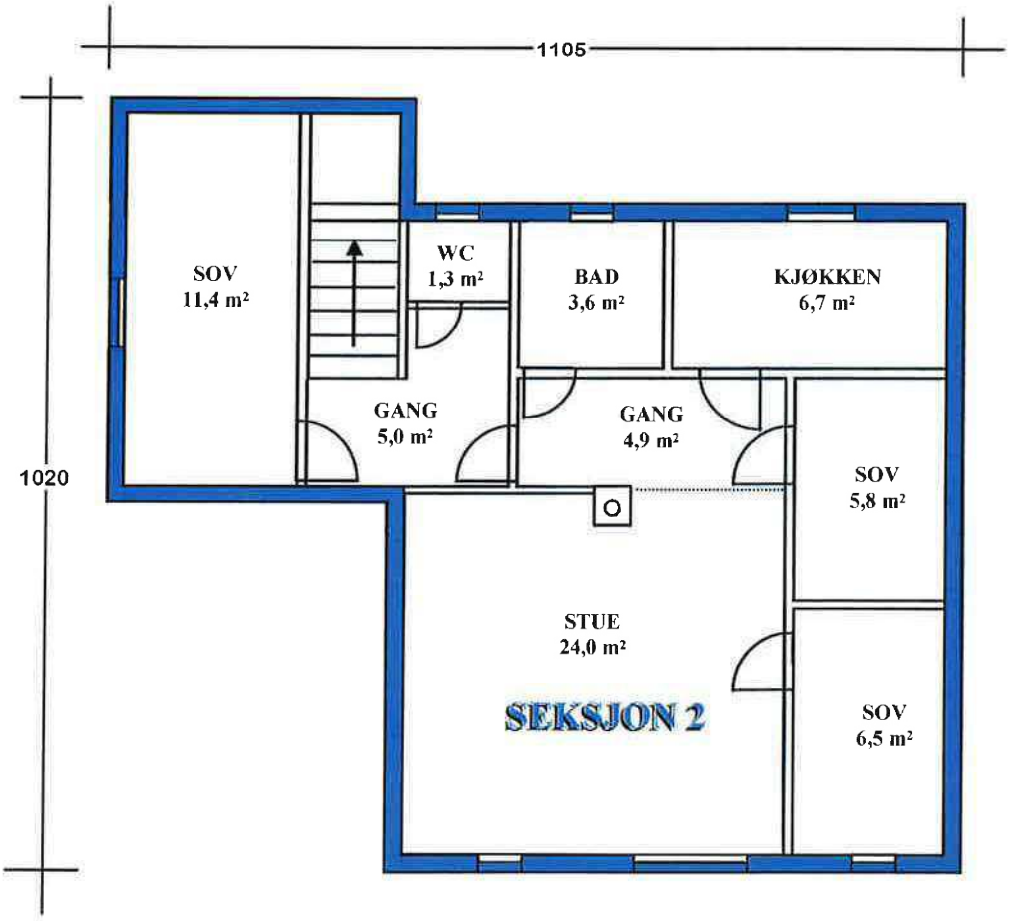
De oppgitte arealer gjelder kun for fastsettelse av eierbrøken.

PLANTEGNING

Gnr. 300 / Bnr. 5070 – Skien kommune

Slemdalsgt. 13, Skien

2. etasje



Stavern Taksering AS
Org.nr. 951 945 811 MVA
Havnegaten 13, 3290 Stavern
E-post: stavern@taksering-as.no
Hjemmeside: www.taksering-as.no

Tlf.: 33 19 98 59
Mob.: 92 80 85 58

Målestokk: 1/100

Dato: 16/12-14

Signatur:

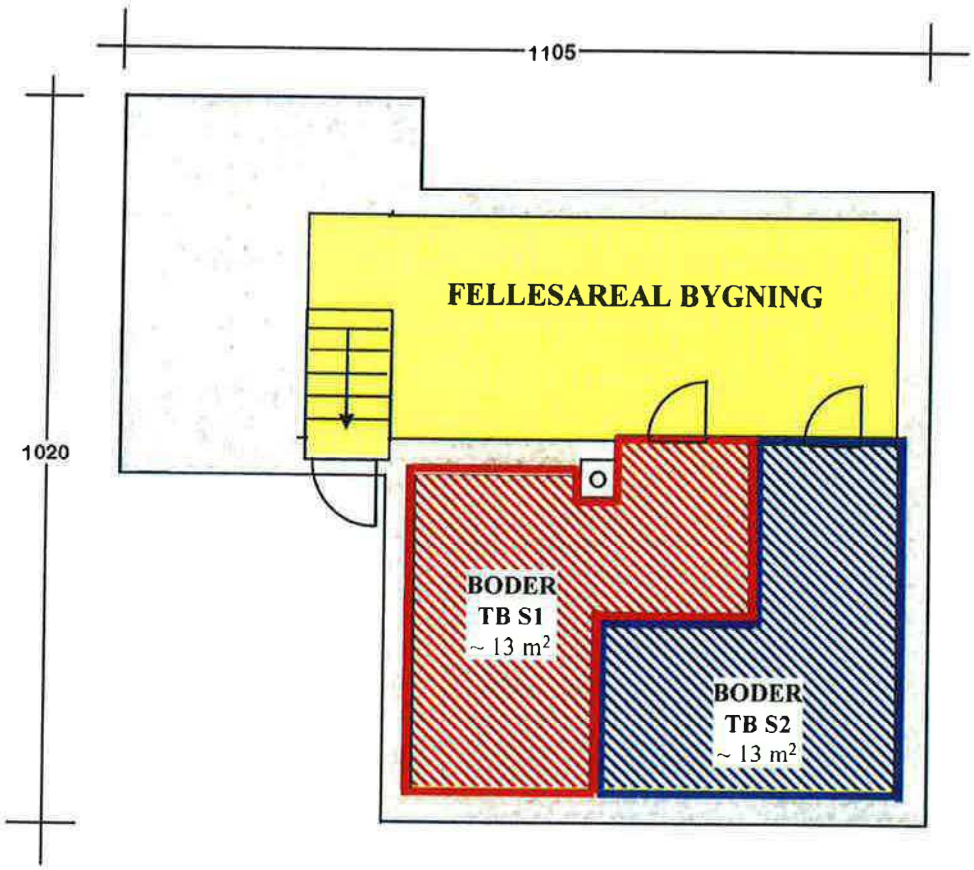
De oppgitte arealer gjelder kun for fastsettelse av eierbrøken.

PLANTEGNING

Gnr. 300 / Bnr. 5070 – Skien kommune

Slemdalsgt. 13, Skien

Kjeller



Stavern Taksering AS
Org.nr. 951 945 811 MVA
Havnegaten 13, 3290 Stavern
E-post: stavern@taksering-as.no
Hjemmeside: www.taksering-as.no

Tlf.: 33 19 98 59
Mob.: 92 80 85 58

Målestokk: 1/100

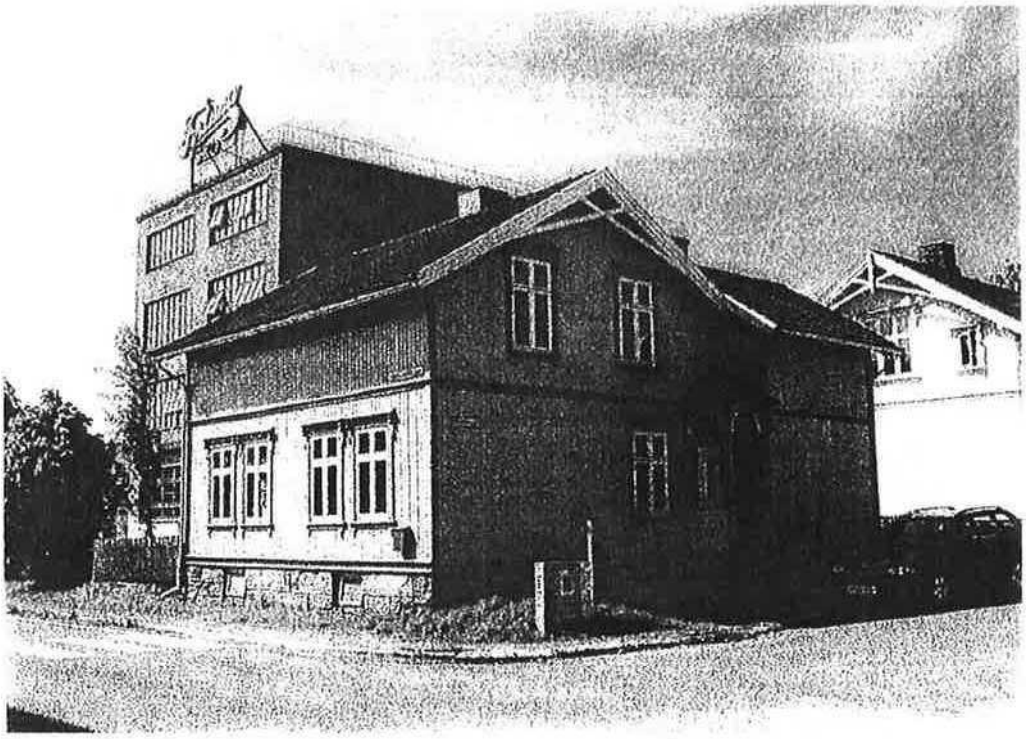
Dato: 2/2-15

Signatur:

De oppgitte arealer gjelder kun for fastsettelse av eierbrøken.

Vedtekter for sameiet
Gnr. 300 / Bnr. 5070 – Skien kommune
Slemdalsgt. 13, 3713 Skien

1. Sameiet består av 2 seksjoner.
2. Styret i sameiet skal bestå av 2 medlemmer.
3. Hver av seksjonene eier den del av sameiet i henhold til sameiebrøken.
4. Fellesutgifter fordeles på seksjonene i henhold til sameiebrøken.
5. Tomten er fellesareal og utgifter til vedlikehold fordeles etter sameiebrøken.
6. Dersom intet annet er nevnt i vedtektene, benyttes den til enhver tid, gjeldende "Lov om eierseksjonering".
7. Vedtektene kan endres dersom hele styret samtykker til nye vedtekter.



Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Utskriftsdato: 15.09.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	300	**Bruksnr.**	5070	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Slemdalsgata 13, 3717 SKIEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Kommentarer:	finnes ikke i vårt arkiv	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skien kommune
Postadresse: Postboks 158, 3701 Skien
Telefon: 35581159

Dato: 15.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**300**	Bnr:	**5070**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Slemdalsgata 13, 3717 SKIEN**						

Merknader

Eneste tegninger vi kan finne

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Skien kommune: Seksjon 4003-300/5070/0/1

Norkart
Utskriftsdato: 10.09.2026 10:22

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	02.03.2015	Arealmerknader	
Oppdatert dato	23.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	68/141	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	300/5070, 300/5070/0/1, 300/5070/0/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	300/5070, 300/5070/0/1, 300/5070/0/2
Seksjonering Seksjonering	04.02.2015 27.02.2015	 14/19741	Tinglyst 12.03.2015	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BJØRLO SILJE VERONIKA F070182*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Heimdals gate 8 3182 HORTEN	Bosatt (B)
SOLBERG JOAKIM PATRICK F100488*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Heimdals gate 8 3182 HORTEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Slemdalsgata 13	H0101	300/5070/0/1	0	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Slemdalsgata 13

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3717 SKIEN	Kirkesogn	05100101 Skien
Grunnkrets	109 Duestien	Tettsted	3005 Porsgrunn/Skien
Valgkrets	2 Sentrum nord		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	164614697		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 164614697: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	150
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	150
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		30.08.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Slemdalsgata 13	H0101	300/5070/0/1	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	60	0	60	0	0	0
H01	1	90	0	90	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 300/5070

Bruksnavn	PARSELL 1	Beregnet areal	239.8
Etablert dato	18.01.1995	Historisk oppgitt areal	239,9
Oppdatert dato	16.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

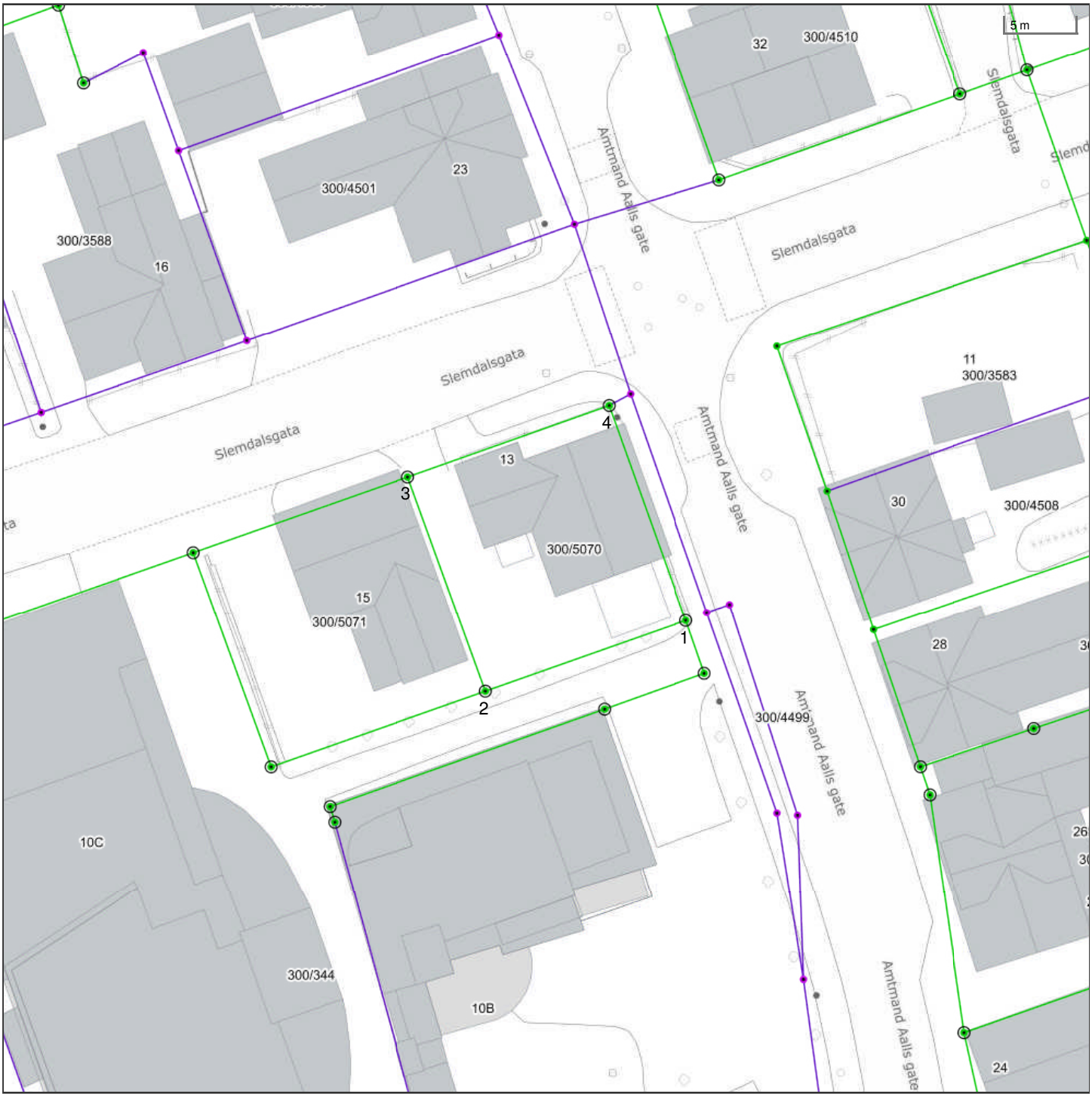
- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6564148.46	534422.81	0	Ja	239.8	

Utskriftsdato: 10.09.2026

Eiendomskart for eiendom 4003 - 300/5070//1



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	239,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6564148,46	**Øst**	534422,81	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6564143,51	534432,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,00	
2	6564138,42	534418,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,96	
3	6564153,39	534412,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,98	
4	6564158,52	534427,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,02	

Skien kommune

Reguleringskart

Eiendom: 300/5070/0/1
Adresse: Slemdalsgata 13
Utskriftsdato: 10.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Felles parkeringsplass
- Bolig/Forretning
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Gårdsplass
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r
- Kombinert bolig og kontor
- Veg
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde

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

Utskriftsdato: 10.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	300	**Bruksnr.**	5070	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Slemdalsgata 13, 3717 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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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** 240 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bybåndet **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 240 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 240 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570

Delareal	240 m^2
KPHensynsonenavn	H320
KPFare	Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013991
Navn	Fortunakvartalet
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.05.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/224/2013991_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 240 m^2 **RPHensynsonenavn** H570_3 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø

Delareal	240 m^2
Formål	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
Feltnavn	B1

Skien kommune

REGULERINGSPLAN FOR FORTUNAKVARTALET

BESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 31. 10. 2012.
Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense på kartet i målestokk 1:500.

1. GENERELT

1.1 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål (jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5):

Bebyggelse og anlegg

- Bolig - Frittliggende småhusbebyggelse (B1)
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KO1-KO3)
- Felles gårdsplass (FE1)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg med fortau (V1-V4)

Hensynssoner

- Bevaring kulturmiljø (H570_1 - H570_3)

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å videreutvikle kvartalet med sentrumsnære boliger, næringsvirksomhet og gode utearealer.

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølge

Arealer for lek og uteopphold

Før nye boliger eller næringsarealer på KO3 tas i bruk skal følgende være utført:

- Arealer for lek og uteopphold være opparbeidet etter en samlet plan for utearealene i hele kvartalet, unntatt B1, som er godkjent av kommunen.
- Fortau/kantparkering inntil Fortunakvartalet skal være opparbeidet langs Chr. Bloms gate og den delen av Slemdalsgata som ligger inntil KO3, etter plan godkjent av kommunen.
- Bolighus på 300/344 skal gjenreises på ubebygd tomt 300/5202, i tråd med rammetillatelse datert 15.11.2010.

2.2 Dokumentasjon

Landskapsplan

Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg på KO3 skal det foreligge godkjent landskapsplan (plan for den ubebygde delen av tomta) som dekker hele kvartalet, unntatt B1.
Planen skal vise avkjørsler, adkomst for gående og syklende, sykkel- og bilparkering, bruk av utearealene, beplantning, renovasjon. Planen skal vise hvordan overflatevann fordrøyes.

Anleggsmelding

Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Avløpsløsningene skal utformes slik at flomtopper reduseres/unngås ved hjelp av fordrøyningsmagasiner eller lignende.

2.3 Miljøforhold

Radon
Ved ny bebyggelse skal gulv nærmest bakken og vegger i hus med kjeller utformes på en måte som sperrer for radon i fra bakken og i fra fyllmasser inntil grunnmuren. Under kjellergulv skal det være innretninger som lufter ut radon. I boligrom skal konsentrasjonen av radon ikke overstige 100 Bq/m3. Utbygger skal framlegge plan for kommunen som viser nødvendige forebyggende tiltak før boring-, sprengnings- eller gravearbeider iverksettes.

Grunnforhold
Det skal utføres geotekniske vurderinger, eventuelt grunnundersøkelser, og redegjøres for eventuelle stabiliseringstiltak før igangsettingstillatelse for nye bygg kan gis.

Områder med sensitive/ustabile masser
For alle tiltak i planområdet skal det dokumenteres at stabiliteten er tilstrekkelig både for anleggsfasen og i permanent sammenheng. Både lokalstabilitet, områdestabilitet og eventuelle sikringsbehov skal være dokumentert av geotekniker og deretter kontrollert av en uavhengig geotekniker fra et annet firma.
Dersom den geotekniske vurderingen viser at det må gjennomføres sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, må plan for utførelsen sendes kommunen i forbindelse med byggesaksbehandlingen. Kontroll med utførelsen av sikringsarbeidet må innarbeides i kontrollplanen og dokumentasjon på gjennomført sikring fremlegges før brukstillatelse og ferdigattest gis. Eventuelle stabilitetsforbedrende tiltak utenfor selve byggearealet skal være gjennomført før oppstart av bygge- eller anleggsarbeidene på planarealet.

Energi
Ny bebyggelse skal knyttes til fjernvarmeanlegg. Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninmger vil være miljømessig bedre enn tilknytning. Dersom det ikke finnes fjernvarmeanlegg innenfor aktuelle konsesjonsområde for fjernvarme, skal ny bebyggelse utformes slik at den kan tilknyttes framtidig fjernvarmeanlegg innenfor konsesjonsområdet. Tilknytningen skal foreligge når fjernvarmeanlegget står ferdig.

Renovasjon
Ved utbygging på KO3 skal det innarbeides miljøstasjon/søppelrom for hele kvartalet unntatt B1.

2.4 Automatisk freda kulturminner
Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp mulige kulturminner, må arbeidet straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at kulturseksjonen hos fylkeskommunen varsles omgående, jfr § 8 i Kulturminnevernloven av 9 juni 1978.

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 Felles bestemmelser

Parkering
Følgende minimum og maksimumskrav for bil- og sykkelparkering gjelder:

	Bil min.	Bil max.	Sykkel min.
Enebolig	2,0	-	4

Leilighet	1,2	-	2
Kontor pr. 100 m2	0,9	1,2	2
Allmennyttig formål	P-behov i samsvar med arealdelen		

For enebolig og 3-roms eller større leiligheter skal det settes av plass for enkeltgarasje/carport som kan erstattes av p-kjeller.

Ved vurdering av parkeringsdekning skal hele kvartalet, med unntak av B1, sees under ett.

Parkeringsbehovet kan dekkes på fellesarealet FE1, i parkeringskjellere, på bakken eller i 1. etasje i bygninger. Deler av parkeringsbehovet kan også dekkes på arealer utenfor kvartalet, forutsatt at avstanden er maks 200 m og at bruken er sikret gjennom eie eller langsiktig leie. Åpen parkering på bakken skal regnes med i i bebygd areal (BYA).

Arealer for lek og uteopphold

- Lek
Det skal opparbeides en felles sandlekeplass eller tilsvarende for hele kvartalet på min 250 m2, enten på FE1 eller på KO3.

- Uteopphold
Hver leilighet skal ha et privat uteareal (balkong eller lignende) på min 10 m2.
I tillegg skal det opparbeides felles utearealer på min 20 m2 pr. leilighet.
Behovet for arealer til lek og uteopphold i kvartalet kan dekkes på fellesarealet FE1, på ubebygde deler av KO3, på takterrasser i KO3 og på private balkonger.
Ved vurdering av behov og dekning for arealer til lek og uteopphold skal hele kvartalet, med unntak av B1, sees under ett.

Kravene til uteoppholdsarealer går foran tillatt utnyttelsesgrad og hvor stor del av bebyggelsen som kan benyttes til byggeformål.

3.2 Bebyggelse og anlegg

• Konsentrert småhusbebyggelse (B1)

- Arealbruk
Området kan brukes til eneboliger, tomannsboliger eller andre varianter av leilighetsbygg som er forenlige med bevaringsverdien til bygningene.

- Utnytting
Maks BYA er 60%

- Byggegrenser
Evt. tilbygg skal plasseres innafor byggegrensene som er vist på plankartet.

• Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KO1-KO3)

KO1
- Arealbruk:Boliger, kontor.

- Utnytting: Maks BYA er 100%.

- Byggegrenser: Formålsgrenser er byggegrenser

KO2
- Arealbruk: Boliger, kontor.

- Utnytting: Maks BYA er 100%.

- Byggegrenser: Formålsgrensene er byggegrenser.

- Byggehøyde
Maks gesimshøyde langs fasaden er kote 49,00.
Øverste etasje skal være tilbaketrukket fra gesimsen på minst 70% av fasadelengden.
Maks byggehøyde er kote 52,25.

KO3

- Arealbruk
Boliger, kontor, tjenesteyting og felles parkering. Arealer over 2. etasje kan bare brukes til boliger (inkludert service- omsorgs- eller spesialboliger).

- Utnytting: Maks BYA er 80%.

- Byggegrenser og byggehøyde:
Bygninger skal plasseres innafor byggegrensene som er vist på kartet. Der det ikke er vist byggegrense gjelder formålsgrenser som byggegrense.

KO3 er delt inn i flere soner ved hjelp av byggegrenser. Sonene har ulik maks byggehøyde:

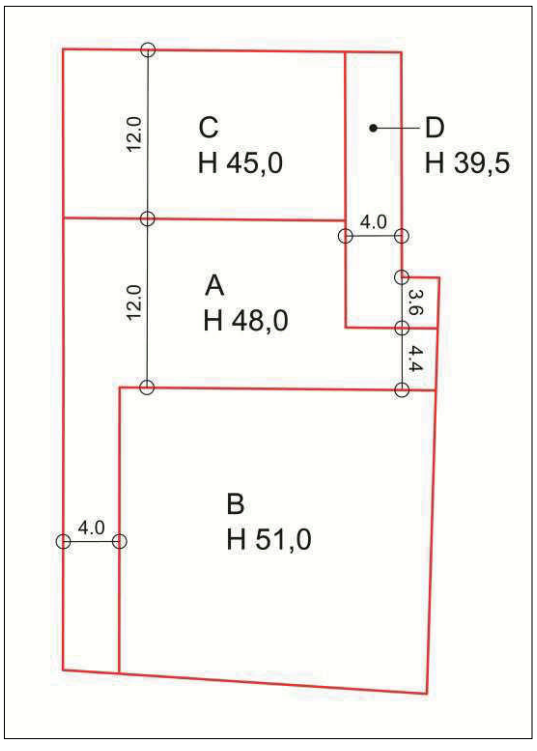
Sone	Maks kotehøyde
A	48,0
B	51,0
C	45,0
D	39,5

I tillegg kan oppbygg for heis/trapp/sjakt gå opp til kote 52,0, med maks grunnflate på 40 m2. Heishus og liknende tekniske installasjoner skal søkes lagt slik at de blir minst mulig synlig.

- Gjennomgang
Ved utbygging på KO3 skal det etableres en gjennomgang fra FE1 til Chr Bloms gate eller evt. til Slemdalsgata.

- Balkonger/altaner
Mot Slemdalsgate og mot Chr. Bloms gate må balkonger/altaner ha fri høyde minimum 3 meter over terreng, og krage maksimum 1,5 meter ut fra formålsgrense (kfr arealbegreper i NS 3940).

- Utforming
Bebyggelsen på KO3 skal utformes i vår tids formspråk, men med respekt for den bevaringsverdige bebyggelsen i kvartalet.
Virkemidler kan være:
- at den lavere delen mot Slemdalsgata gis en utforming som er tydelig forskjellig fra den høyere delen



Soneinndeling for KO3

- at det velges lyse farger i tilsvarende skala som mange bygg i nabolaget.

- Tegninger til HOTS
Byggesaken med bl.a. fasadeoppriss skal legges fram for hovedutvalget til orientering.

• Felles gårdsplass (FE1)
Felles gårdsplass for avkjørsel, parkering, uteopphold, lek og grøntområde. Det kan bygges boder, garasjer, carport og lignende dersom det skjer i samsvar med godkjent utomhusplan for hele kvartalet.

FE1 er felles for KO1, KO2 og KO3.

3.3 Hensynssoner

• Bevaring kulturmiljø (H570_1 - H570_3)

- Riving av eksisterende bebyggelse
Eksisterende bygninger som er vist som bevaringsverdige på plankartet tillates ikke revet. Er bygningen ødelagt av brann e.l. kan den tillates revet dersom det etter kommunens skjønn anses som urimelig å pålegge eieren å sette den i stand.

- Ombygging av eksisterende bebyggelse
Eksisterende bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges dersom eksteriøret opprettholdes m.h.t. målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utforming, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.
Ved utbedring, reparasjon og evt. gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.
Ved utskifting av vinduer skal det brukes glass i faste, gjennomgående sprosser. Evt. panel og detaljer av tre skal være høvlet og malt.

- Tilbygg, påbygg og underbygg av eksisterende bebyggelse.
Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. For fasadeutforming og materialbruk gjelder reglene for ombygging av eksisterende bebyggelse i forrige punkt.

- Nybygg
Ev. nybygg skal tilpasses de bevaringsverdige bygningene når det gjelder dimensjon, hovedform, materialvalg og farger. Uthus og garasjer bør framstå som sekundærbygg til hovedbygningen.

- Saksbehandling
Før tillatelse til tiltak innenfor spesialområder for bevaring etter plan- og bygningslovens § 20-1,20-2 og 20-3 skal det innhentes faglig uttalelse fra den regionale kulturminneforvaltning.

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:
Slemdalsgata 13, 3717 Skien
Gnr. 300, Bnr. 5070, Snr. 1 og Gnr. 300, Bnr. 5070, Snr. 2, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201260126

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Robin Stenbro

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

E-post: robin.stenbro@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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