PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

PORSGRUNNSVEGEN 73
A

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Enebolig
Porsgrunnsvegen 73 A, 3735 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 220, bnr. 725

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 27.10.2026 **Rapportdato:** 27.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3407 **Eiendomsverdi ref nr:** SB4280

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er opprinnelig oppført i 1964 og går over to etasjer med underetasje og 1. etasje. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger og moderniseringer, både innvendig og utvendig, og fremstår med en kombinasjon av opprinnelige konstruksjoner og nyere bygningsdeler.
Romfordeling:
Underetasje: Fire soverom, bad, toalettrom, entré, garderoberom, bod og kott under trapp. Soverom nr. 3 og 4 er opplyst godkjent bruksendret til soverom.
1. etasje: Stue, kjøkken, gang og soverom.
Utførte oppgraderinger:
Drenering er opplyst fornyet langs to sider av boligen i 2004. Bad og toalettrom ble rehabilitert i 2006–2007. Vinduer, ytterdører og innerdører ble skiftet omkring 2007. Kjøkkeninnredning og luft-til-luft-varmepumpe er fra 2013. Deler av terrasseanleggene og forstøtningsmurene ble oppført omkring 2014, mens taktekkingen ble fornyet i 2017. Det er også foretatt modernisering av de fleste innvendige overflater og deler av vanninstallasjonene.
Registrerte forhold og avvik:
Takkonstruksjonen har mørke felter og misfarging på deler av undertaket, hvor årsaken ikke er avklart.
Innvendige gulv har stedvis slitasje og overflateskader. Det er målt høydeforskjell på ca. 40 mm over 2 meter i ett soverom i underetasjen.
Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner og misfarging på innvendige murflater i bod i underetasjen. Dreneringens alder og utførelse varierer, og deler av anlegget er ikke dokumentert.
Badet fra 2006–2007 har eldre soilsluk og udokumentert membran og tettesjikt. Det er registrert noe bomlyd under enkelte gulvfliser. Badet har naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk.
Terrassen på baksiden ligger over innredede soverom. Konstruksjonens alder og tettesjiktets utførelse er ukjent, og det er registrert mørke felter og misfarging.
Utvendig trapp har lavt rekkverk og store åpninger mellom stolpene, noe som gir mangelfull fallsikring.
Deler av vann- og avløpsanlegget består av eldre installasjoner med usikker gjenværende brukstid. Varmepumpen fra 2013 har mangelfull bortledning av kondensvann fra utedelen.
Det er ikke dokumentert radonmålinger i boligen. Røykvarslerne var demontert på befaringstidspunktet og må monteres før boligen tas i normal bruk.
Tomteforhold:
Eiendommen har leirholdige grunnmasser og ligger i et område som er opplyst å være kjent for ras- og skredproblematikk. Det foreligger ikke geoteknisk dokumentasjon som avklarer eventuell kvikkleireforekomst eller områdestabilitet. Det er nylig etablert felles adkomstvei i samarbeid med nabo.
Samlet vurdering:
Boligen fremstår som en gjennomgående oppgradert enebolig med flere moderniserte bygningsdeler og tekniske installasjoner. Det er samtidig registrert forhold som krever nærmere undersøkelser, vedlikehold eller utbedring, særlig knyttet til fuktforhold i underetasjen, takkonstruksjonen, terrassen over soverommene, eldre vann- og avløpsinstallasjoner og utvendig fallsikring. Manglende brannvarsling må utbedres umiddelbart.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført i 1964 og har gjennomgått flere utvendige oppgraderinger. Taket er tekket med betongtakstein fra 2017, med takrenner, nedløp og beslag av metall. Taktekking og tilhørende detaljer er kontrollert fra bakkenivå uten synlige vesentlige skader.
Takkonstruksjonen er utført som saltak med trekonstruksjoner fra byggeåret. Loftet har gangbart gulv i midtpartiet og isolert loftsbjelkelag. Det er registrert mørke felter og misfarging på deler av undertaket, særlig mot takfoten. Årsaken er ikke avklart, og forholdet er vurdert til TG2.
Ytterveggene består av murkonstruksjoner med pussede og malte overflater samt partier med liggende trekledning. Fasadeoverflatene fremstår i hovedsak med normalt vedlikeholdt standard.
Vinduer og ytterdører er hovedsakelig fra 2007 og utført i malt treverk med 2-lags isolerglass. Det er ikke registrert vesentlige synlige skader.
På fremsiden er det etablert terrasse med pergola i treverk, opplyst oppført omkring 2014. Konstruksjonene har stedvis normal værpåvirkning og overflateslitasje.
På baksiden er det én terrasse med glassrekkverk, plassert over rom i underetasjen som er godkjent bruksendret til soverom. Terrassens alder er ukjent. Det er registrert mørke felter og misfarging, og utførelsen av tettesjikt, fallforhold og vannavrenning er ikke dokumentert.
Utvendig tretrapp har lav rekkverkshøyde, store åpninger i rekkverket og manglende håndløper på én side. Forholdet er vurdert til TG2 og er også et HMS-avvik.
Det er oppført en nyere frittstående bod med trekonstruksjon, liggende bordkledning og pulttak med transparente takplater. Boden fremstår som en enkel, uisolert bygning for lagring og oppbevaring.
Samlet vurdering: De utvendige bygningsdelene fremstår i hovedsak med normal tilstand sett i forhold til alder og utførte oppgraderinger. Det er registrert enkelte avvik knyttet til misfarging på undertak, usikker fuktsikring ved terrasse over soverom og mangelfull fallsikring ved utvendig trapp. Disse forholdene bør følges opp med nærmere undersøkelser eller nødvendige tiltak.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har innvendige overflater av parkett, laminat, tapet, malte plater, malt strie og malte glatte flater. De fleste overflatene er modernisert i senere år. Det er registrert stedvis slitasje, riper, misfarging og lokale skader på parkettgulvene, samt mindre svinnsprekker i plateskjøtene i himlingen i stuen.
Etasjeskillet mellom underetasje og 1. etasje er utført som trebjelkelag fra byggeåret 1964. Gulvene i underetasjen er delvis oppforet over betonggulv. Lasermålinger viser høydeavvik på ca. 10 mm i begge etasjer, mens det i ett soverom i underetasjen er registrert et høydeavvik på ca. 40 mm over 2 meter. Sistnevnte forhold er vurdert til TG2.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radonsikringstiltak. Radonforholdene er derfor ukjente.
Boligen har mursteinspipe fra 1964 med tilkoblet vedovn i underetasjen. Pipe og ildsted er kontrollert av feiervesenet i 2026 uten registrerte avvik. Tidligere påpekning om manglende stigetrinn på taket er utbedret.
Underetasjen har gulv og yttervegger mot terreng av betong- og murkonstruksjoner. Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner på åpen murvegg i bod, med måleverdier på 802 og 655. Årsaken til

Beskrivelse av eiendommen

fuktpåvirkningen er ikke avklart. Forholdet er vurdert til TG2 og er også omtalt under grunnmur og drenering.
Innvendig trapp mellom etasjene er utført i malt treverk med parkettbelagte inntrinn, sklisikring og håndløper. Trappen fremstår uten registrerte vesentlige skader.
Innvendige dører er malte, glatte dører, hovedsakelig fra 2007. Det er registrert et hull på innsiden av boddør. Øvrige dører fremstår med normal bruksslitasje.
Det er ikke observert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.
Samlet vurdering: De innvendige bygningsdelene fremstår i hovedsak med normal bruksmessig standard sett i forhold til alder og utførte moderniseringer. De viktigste registrerte avvikene er høydeforskjellen på gulvet i ett soverom, forhøyede fuktindikasjoner i underetasjen og slitasje på enkelte gulvoverflater. Det anbefales nærmere undersøkelser av fuktforholdene og årsaken til det lokale høydeavviket.

VÅTROM

Gå til side

Badet i underetasjen er opplyst rehabilitert i 2006–2007 etter TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider, membran, tettesjikt eller våtrommets øvrige oppbygning.
Badet har flislagte gulv og vegger, malt himling med innfelte downlights og elektriske varmekabler i gulvet. Det er innredning med servant, speilskap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Gulvet har målt fall på ca. 25 mm mot sluk. Det er registrert begrenset bomlyd under enkelte fliser, men ingen synlige løse fliser eller vesentlige skader. Gulvoverflaten er vurdert til TG1.
Våtrommet har eldre soilsluk og skjult tettesjikt, opplyst utført med smøremembran. Høydeforskjellen fra sluk til membrannivå ved dørterskel er oppgitt til ca. 75 mm. Membranens utførelse og tilslutning til sluket er ikke dokumentert eller verifisert. Sluk, membran og tettesjikt er vurdert til TG2.
Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje uten registrerte vesentlige skader. Dusjkabinettet reduserer den direkte vannbelastningen på gulv og vegger.
Badet har naturlig ventilasjon via vindu med spalteventil og mangler mekanisk avtrekk. Ventilasjonsforholdene er vurdert til TG2.
Hulltaking i tilliggende konstruksjoner er ikke foretatt, da badet grenser mot yttervegger og antatt murvegg mot toalettrommet. Skjulte fuktforhold er derfor ikke undersøkt.
Samlet vurdering: Badet fremstår med normal bruksmessig standard sett i forhold til alder, men har eldre soilsluk, udokumentert membran og manglende mekanisk avtrekk. Våtrommet er ca. 19–20 år gammelt, og fremtidig rehabilitering må påregnes ut fra alder og gjenværende brukstid. Det anbefales jevnlig kontroll av sluk, fuger og overflater, samt etablering av mekanisk avtrekk for bedre fukthåndtering.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen er opplyst montert i 2013 og har profilerte, malte fronter og benkeplater i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp, oppvaskkum i rustfritt stål, kjøl/fryseskap, opplegg for oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert ventilator over koketoppen og fliser på vegg mellom benkeplate og ventilator.
Kjøkkeninnredningen er overflatemalt i senere tid. Innredningen har skap, skuffer og uttrekkbare oppbevaringsløsninger. Gulvet er flislagt med mørke keramiske fliser.
Synlige og tilgjengelige deler av kjøkkeninnredningen er visuelt kontrollert. Det er registrert manglende sokkellister under deler av innredningen og en skjev skapdør som har behov for justering. For øvrig fremstår innredningen med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.
Skjulte rørføringer, tilkoblinger og konstruksjoner bak innredningen er ikke kontrollert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrommet er opplyst rehabilitert i 2006–2007. Rommet har flislagt gulv med mørke keramiske fliser, delvis flislagte vegger og øvrige veggflater med malt, glatt overflate. Himlingen har malt, glatt overflate med innfelt downlight.
Rommet er innredet med vegghengt toalett med innebygd sisterne og servant med underskap. Det er montert speil og hylle over servanten.
Det er etablert drenering fra den innebygde sisternen med utløp til tilstøtende bad, hvor eventuelt lekkasjevann kan synliggjøres og ledes mot sluk.
Innvendig hovedstoppekran for vann er plassert i inspeksjonsluke bak toalettet.
Rommet har avtrekksventil i himlingen. Avtrekkets funksjon og luftmengde er ikke målt.
Synlige og tilgjengelige overflater og sanitærinstallasjoner er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert synlige vesentlige skader eller tegn til lekkasjer ved befaringen.
Skjulte rørføringer, sisternekonstruksjon og tilkoblinger er ikke nærmere kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligens innvendige vannledninger består av eldre kobberrør og nyere plastrør, delvis utført som rør-i-rør-system. Innvendig hovedstoppekran er plassert i inspeksjonsluke bak toalettet i underetasjen. Det er ikke registrert synlige lekkasjer på tilgjengelige rør og koblinger. Deler av anlegget har ukjent alder og gjenværende brukstid, og er vurdert til TG2.
Avløpsanlegget består av nyere plastrør og eldre soilrør av støpejern. Det er registrert eldre soilsluk på badet. Omfanget av tidligere utskiftinger er ikke dokumentert, og deler av anlegget antas å være fra byggeåret 1964. Avløpsanlegget er vurdert til TG2 på grunn av alder og usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid.
Boligen har naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift, med veggventiler og luftespalter i vinduer i alle rom. Ventilasjonen er væravhengig, og luftmengder er ikke målt.
Varmtvannsberederen er en nyere hurtigvarmende modell på ca. 120 liter, plassert i kott under trappen i underetasjen. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige skader.
Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbeskyttelse og digital strømmåler, samt enkelte eldre skrusikringer. Inntakskabelen er flyttet fra utvendig plassering til innvendig føring via loftet. Det foreligger dokumentasjon på elektriske arbeider og kontroll datert 29.09.2011. Det er registrert løse gjenstander og emballasje i sikringsskapet som bør fjernes.
Røykvarslerne var demontert på befaringstidspunktet. Dette er registrert som et HMS-avvik, og fungerende røykvarslere må monteres umiddelbart.
Boligen har luft-til-luft-varmepumpe fra 2013, med utedel montert under overbygd terrasse. Varmepumpen har en alder på ca. 13 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utført service.
Kondensvann fra utedelen ledes direkte ned på hellelagt uteareal, med risiko for isdannelse. Varmepumpen er vurdert til TG2.

Beskrivelse av eiendommen

Samlet vurdering: De tekniske installasjonene består av en kombinasjon av eldre og nyere anlegg. Det er særlig registrert avvik knyttet til eldre vann- og avløpsrør, varmepumpens alder og bortledning av kondensvann. Manglende brannvarsling er et vesentlig HMS-forhold som krever umiddelbar utbedring. Øvrige installasjoner fremstår uten registrerte vesentlige synlige skader, men normalt vedlikehold og fremtidige utskiftinger må påregnes.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er bebygd med enebolig fra 1964, fundamentert på leirholdige grunnmasser. Byggegrunnen består av stedlige masser, og det foreligger ikke geotekniske undersøkelser som dokumenterer grunnens bæreevne eller stabilitet. Området er opplyst å være kjent for ras- og skredproblematikk, men eventuell forekomst av kvikkleire og områdestabilitet er ikke nærmere avklart.
Boligen har grunnmur av betong med stripefundamenter, mens tilbygget er fundamentert med såle på mark. Synlige utvendige grunnmursflater fremstår uten registrerte vesentlige setningsskader eller konstruksjonsmessige deformasjoner.
Dreneringen er opplyst fornyet langs to sider av boligen i 2004. Øvrig drenering og utvendig fuktsikring har ukjent alder og utførelse. Det er etablert grunnmursbeskyttelse og opparbeidet grus- og steinmasser langs deler av bygningen.
I bod i underetasjen er det registrert mørke flekker, misfarging og forhøyede fuktindikasjoner på innvendige murflater, med måleverdier på 802 og 655. Årsaken til fuktpåvirkningen er ikke avklart. Grunnmur og drenering er vurdert til TG2, og nærmere undersøkelser anbefales.
Eiendommen har forstøtningsmurer av betongstein og plasstøpt betong. Murene fremstår uten tydelige tegn til større forskyvninger eller konstruksjonsmessige bevegelser. Det er registrert stedvis misfarging og normal værpåvirkning på betongoverflatene.
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, gruslagte og hellelagte utearealer. Terrenget er stedvis skrånende med naturlige høydeforskjeller. Det er nylig etablert felles adkomstvei i samarbeid med nabo. Det er ikke registrert egne avvik ved terrengforholdene under den visuelle kontrollen.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger. Det er etablert utvendig stoppekran for vannforsyningen. Alder, materialtype og tilstand på stikkledningene er ukjent. Utvendige vann- og avløpsledninger er vurdert til TG2 på grunn av usikkerhet knyttet til alder og gjenværende brukstid.
Samlet vurdering: Tomteforholdene fremstår med normalt opparbeidede utearealer og synlige konstruksjoner uten registrerte vesentlige deformasjoner. De viktigste forholdene er forhøyede fuktindikasjoner i grunnmuren, delvis eldre drenering og usikkerhet knyttet til grunnforhold og private stikkledninger. Det anbefales nærmere undersøkelser av fukt- og dreneringsforholdene. Ved fremtidige terrenginngrep bør grunnstabilitet og eventuell skredfare vurderes nærmere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

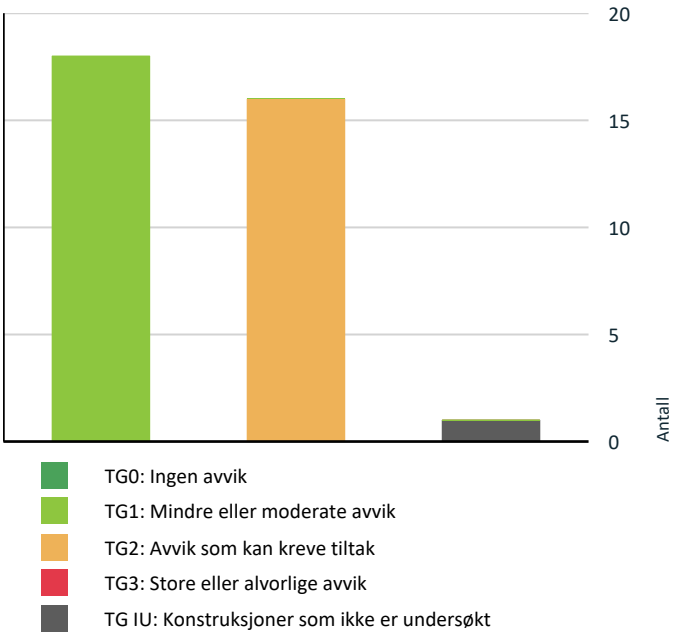
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > U etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer,bakside	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > U etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > U etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > U etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.	Gå til side
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
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. på den ene siden	
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	
Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein fra 2017 og er besiktiget fra bakkenivå. Taket har saltaksform med gjennomføringer for pipe og ventilasjon.
Taksteinene fremstår med jevn overflate, uten synlige skader, forskyvninger eller manglende takstein.
Det er ikke registrert synlige deformasjoner eller svanker i takflaten. Taktekking, møne, beslag og gjennomføringer er ikke kontrollert på nært hold.
Undertakets utførelse og tilstand er ikke undersøkt.
Vurderingen er basert på visuell kontroll fra bakkenivå, og eventuelle skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall. Utvendige beslag er av metall, mens vindskier er utført i treverk. Taktekking er opplyst fornyet i 2017.
Takrenner, nedløp, beslag og vindskier er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det er ikke registrert tydelige tegn til vesentlige skader eller deformasjoner på tilgjengelige deler.
Beslag ved takgjennomføringer, overganger og øvrige detaljer er ikke kontrollert på nært hold. Skjulte innfestinger og eventuelle lekkasjepunkter er ikke undersøkt.
Det anbefales regelmessig kontroll og rengjøring av takrenner og nedløp for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann. Vindskier i treverk krever normalt periodisk overflatebehandling og vedlikehold.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperre- og understøttende trekonstruksjoner fra byggeåret 1964. Loftet er innredet med gangbart gulv i midtpartiet og benyttes som lagringsplass.
Undertaket består av trebord som er synlige fra loftet. Takkonstruksjonen fremstår med synlige sperrer, bærende trekonstruksjoner og avstivninger. Det er etablert luftespalter/ventiler i gavlvegg for ventilasjon av loftsrommet.
Loftsbjelkelaget er isolert med mineralull og tildekket med plater i gangarealet. Det er observert plastfolie over deler av isolasjonen langs ytterkantene. Folien fremstår stedvis løst lagt, og utførelsen av dampsperre og lufttetting mot underliggende oppvarmede rom er ikke dokumentert.
Ved visuell kontroll av tilgjengelige konstruksjonsdeler er det ikke registrert tydelige tegn til vesentlige deformasjoner eller konstruksjonsmessige skader.
Det er synlige mørke områder og misfarging på deler av undertaket, særlig mot takfoten. Årsak og eventuell sammenheng med tidligere fuktpåvirkning eller kondens er ikke avklart.
Undertakets tilstand bak takstein, skjulte konstruksjoner og isolasjonens oppbygning er ikke nærmere undersøkt. Det anbefales kontroll av misfargede områder og ventilasjonsforholdene på loftet for å avklare eventuell fuktproblematikk.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mørke felter og misfarging på deler av undertaket, særlig i områdene mot takfoten. Misfargingen kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning som følge av kondens eller lekkasjer. Årsaken til misfargingen er ikke nærmere avklart. Det foreligger ikke dokumentasjon på tidligere undersøkelser eller utbedringer av forholdet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales nærmere undersøkelser av de misfargede områdene, herunder fuktmålinger i trekonstruksjonene, for å avklare om det foreligger aktiv fuktpåvirkning. Ventilasjonsforholdene på loftet og lufting ved takfot bør kontrolleres. Ved vedvarende fuktpåvirkning kan det oppstå soppvekst og råteskader i trekonstruksjonene.

Tilstandsgrad: TG2 begrunnes med registrerte mørke felter og misfarging på undertaket, hvor årsak og skadeomfang ikke er avklart.





TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i murkonstruksjon fra byggeåret 1964, med utvendige pussede og malte murflater samt partier med liggende bordkledning av treverk. Fasadeoverflatene er hovedsakelig utført i lys farge.
Veggene er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Pussede og malte murflater fremstår i hovedsak med jevne overflater, uten synlige større sprekker, avskallinger eller deformasjoner. Liggende bordkledning fremstår med normalt vedlikeholdte overflater, uten tydelige tegn til omfattende råte eller andre vesentlige skader.
Det er montert vinduer og dører i ytterveggene, samt utvendige terrasser og balkongkonstruksjoner med tilslutning mot fasadene. Overganger mellom ulike materialer og konstruksjoner er visuelt vurdert fra tilgjengelige områder.
Veggenes innvendige oppbygning, isolasjon, eventuell fuktsikring og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert. Det må påregnes normalt periodisk vedlikehold av pussede og malte overflater samt utvendig trekledning.

Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, opplyst utskiftet i 2007. Vinduene er montert i yttervegger av murkonstruksjon og fremstår med malte karmer, rammer og utvendige beslag.
Vinduene er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. Det er ikke registrert tydelige tegn til punkterte isolerglass, omfattende råteskader eller vesentlige deformasjoner.
Vinduene har en alder på ca. 19 år. Alder alene gir ikke grunnlag for å konkludere med funksjonssvikt, men normalt vedlikehold av overflatebehandling, beslag, pakninger og åpningsmekanismer må påregnes.
Skjulte innfestinger, tetting rundt vinduskarmene og konstruksjoner i veggene er ikke kontrollert.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører i treverk, herunder malt hovedytterdør og malt balkongdør med 2-lags isolerglass. Dørene er opplyst utskiftet i 2007.
Dørene har malte karmer og rammer med beslag, hengsler og låsemekanismer. Balkongdøren har stort glassfelt og utvendig beslag ved terskel.
Synlige og tilgjengelige deler av dørene er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert tydelige tegn til vesentlige deformasjoner, omfattende råteskader eller skader på glassfeltene.
Dørene har en alder på ca. 19 år. Det må påregnes normalt vedlikehold av overflatebehandling, pakninger, hengsler og låsemekanismer.
Skjulte innfestinger, tetting rundt dørkarmene og tilslutninger mot omkringliggende veggkonstruksjoner er ikke kontrollert.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

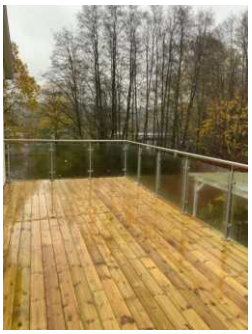


TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

På fremsiden av boligen er det etablert terrasse på understøttende konstruksjon av treverk, opplyst oppført omkring 2014. Terrassegulvet er utført med impregnerte terrassebord med malt eller beiset overflate.
Over deler av terrassen er det etablert pergola med bærende stolper, dragere og skråavstivninger av treverk. Under terrassekonstruksjonen er det et overbygd areal som benyttes til lagring og oppbevaring. Konstruksjonen består av understøttende stolper, bjelker og dragere med synlig bjelkelag. Gulvet under terrassen er belagt med betongheller og gruslagte partier.
Synlige og tilgjengelige deler av terrassegulv, pergola og understøttende trekonstruksjoner er visuelt kontrollert. Det er registrert stedvis overflateslitasje og værpåvirkning på treverket. På undersiden av deler av terrassekonstruksjonen er det observert mørke partier, hvor årsaken ikke er nærmere avklart.
Skjulte innfestinger, fundamentering og bærende forbindelser er ikke kontrollert. Det må påregnes normalt periodisk vedlikehold av terrassebord, pergola og øvrige trekonstruksjoner.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver







TG 2 Balkonger, verandaer,bakside

Beskrivelse

På baksiden av boligen er det etablert én terrasse på understøttende konstruksjon. Terrassen ligger over rom i underetasjen som er godkjent bruksendret til soverom. Alder på terrassekonstruksjonen er ukjent.
Terrassegulvet er utført med impregnerte terrassebord. Rekkverket består av glassfelt med metallstolper og håndløper.
Synlige og tilgjengelige deler av terrassegulv, rekkverk og konstruksjoner er visuelt kontrollert. Det er registrert stedvis overflateslitasje og værpåvirkning på treverket, samt mørke felter og misfarging på deler av terrassekonstruksjonen. Årsaken til misfargingen er ikke avklart.
Terrassen ligger over innredede oppholdsrom, hvor tilfredsstillende tetthet og bortledning av overvann er særlig viktig for å hindre fuktinntrengning til

underliggende konstruksjoner. Oppbygning av tettesjikt, membran, fallforhold og dreneringsløsning er ikke dokumentert eller nærmere kontrollert. Skjulte innfestinger, fundamentering og bærende konstruksjoner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis overflateslitasje og værpåvirkning på terrassebord og trekonstruksjoner. Det er observert mørke partier på undersiden av en terrassekonstruksjon, hvor årsaken ikke er avklart. Tettesjikt, fallforhold og vannavrenning fra den nyere terrassen over soverommene er ikke dokumentert eller nærmere undersøkt.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere kontroll av de mørke partiene på undersiden av terrassekonstruksjonen for å avklare eventuell fuktpåvirkning. For terrassen over soverommene bør utførelse av membran, fallforhold, overgang mot yttervegger og bortledning av overvann dokumenteres eller undersøkes nærmere. Mangelfull tetting kan medføre fuktinntrengning og skader i underliggende rom og konstruksjoner. Terrassebord, rekkverk, innfestinger og bærende trekonstruksjoner bør kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig.





⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendig trapp i treverk som gir adkomst mellom terrengnivå og terrasse i 1. etasje. Trappen er utført med malte trinn, vanger og rekkverk av treverk. Det er montert håndløper langs trappens ytterside.
Trappen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. Trinn og vanger fremstår med normalt vedlikeholdte overflater, med stedvis værpåvirkning og bruksslitasje. Rekkverket har lav høyde og store åpninger mellom stolpene. Trappens innside mot ytterveggen mangler håndløper.
Det er ikke registrert tydelige tegn til vesentlige deformasjoner eller konstruksjonsmessige skader. Skjulte innfestinger og fundamentering er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

Tilstandsgrad: TG2 begrunnes med lav rekkverkshøyde, store åpninger i rekkverket og manglende håndløper på trappens innside.

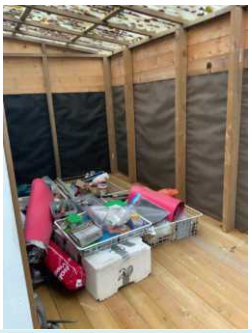


TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er oppført en nyere frittstående bod på eiendommen, benyttet til lagring og oppbevaring. Bygningen er oppført i trekonstruksjon med bindingsverk og utvendig liggende, malt trekledning.
Taket er utført som pulttak med lett taktekking av korrugerte, transparente takplater på underliggende trekonstruksjon. Gulvet er utført med trebord, og bygningen fremstår fundamentert på en oppforet trekonstruksjon over terreng.
Innvendig er veggene delvis åpne med synlig bindingsverk, trepanel og vindsperre. Boden fremstår som en enkel, uisolert konstruksjon beregnet for kald lagring.
Synlige og tilgjengelige deler av bygningen er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert tydelige tegn til vesentlige konstruksjonsmessige skader eller deformasjoner. Takflatene har stedvis ansamling av løv og organisk materiale, som kan redusere vannavrenningen.
Boden er av enkel bygningsmessig standard, og det må påregnes normalt vedlikehold av trekledning, taktekking og øvrige værutsatte konstruksjoner.
Skjulte innfestinger og fundamenteringsforhold er ikke nærmere undersøkt.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene i boligen har overflater av parkett og laminat. Det er opplyst at de fleste innvendige overflatene er modernisert og skiftet ut i senere år.
Gulvoverflatene er visuelt kontrollert i tilgjengelige rom. Det er registrert stedvis slitasje, riper, misfarging og skader i overflatebehandlingen, særlig på parkettgulvene. Enkelte områder har tydelig slitasje med nedbrutt overflatebehandling og mørkere partier.
Det er også registrert lokale åpninger og ujevnheter i skjøtene mellom enkelte parkettstaver. Ved balkongdøren er det synlig slitasje og misfarging på terskel og tilstøtende gulvoverflate.
Gulvene fremstår for øvrig med normal bruksmessig funksjon. Underliggende konstruksjoner og eventuelle skjulte skader er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis betydelig overflateslitasje, riper og misfarging på parkettgulvene. Enkelte parkettstaver har åpninger i skjøtene og lokale ujevnheter. Ved balkongdøren er det registrert slitasje og misfarging på terskel og tilstøtende gulv.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes vedlikehold og utbedring av slitte gulvoverflater. Parkettgulvene bør vurderes slipt og overflatebehandlet der dette er teknisk mulig. Alternativt må utskifting av enkelte gulvpartier eller hele gulvflater påregnes. Misfarging ved balkongdøren bør undersøkes nærmere dersom det er mistanke om fuktpåvirkning.

TG2 begrunnes med stedvis betydelig overflateslitasje, misfarging og lokale skader på parkettgulvene.

Tilstandsrapport





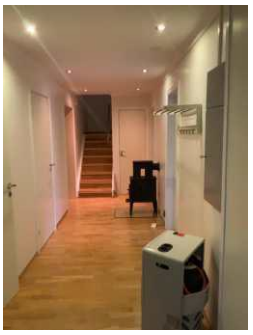


TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige veggoverflater består av tapet, malte plater, malte glatte flater og malt strie. Himlingene består hovedsakelig av malte glatte flater, med innfelte downlights i flere rom og taklister langs overgangen mellom vegg og himling.
Det er opplyst at de fleste innvendige overflatene er modernisert og oppgradert i senere år.
Vegger og himlinger er visuelt kontrollert i tilgjengelige rom. Overflatene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje og uten synlige vesentlige skader.
Det er registrert enkelte mindre svinnsprekker i plateskjøtene i himlingen i stuen. Sprekkene fremstår som kosmetiske forhold, og det er ikke registrert synlige tegn til vesentlige deformasjoner eller fuktpåvirkning.
Skjulte konstruksjoner bak veggoverflater og over himlinger er ikke undersøkt.









Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet mellom underetasje og 1. etasje er utført som trebjelkelag fra byggeåret 1964. Gulvene i underetasjen består delvis av oppforede gulvkonstruksjoner over underliggende betonggulv.
Det er foretatt kontroll av høydeforskjeller på gulvene ved bruk av laser. I 1. etasje er det registrert høydeavvik på ca. 10 mm. Tilsvarende høydeavvik på ca. 10 mm er registrert i deler av underetasjen.
På ett av soverommene i underetasjen er det registrert et større høydeavvik på ca. 40 mm målt over en lengde på 2 meter.
Gulvkonstruksjonenes oppbygning, understøttelse og skjulte konstruksjoner er ikke nærmere undersøkt. Årsaken til det lokale høydeavviket på soverommet er ikke avklart.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt høydeforskjell på ca. 40 mm over en lengde på 2 meter på ett av soverommene i underetasjen. Dette er et betydelig høydeavvik som overstiger grenseverdiene for TG2 etter NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til høydeavviket på soverommet. Skjevheten kan skyldes ujevnheter i oppforingen, tidligere bevegelser eller forhold ved underliggende konstruksjoner. For å oppnå et plant gulv må det påregnes oppretting av gulvkonstruksjonen. Behovet for tiltak avhenger av årsaken til avviket og ønsket bruksstandard. Det er ikke grunnlag for å konkludere med konstruksjonssvikt utelukkende på bakgrunn av målt høydeavvik.

• For å utbedre høydeavviket bør årsaken til skjevheten kartlegges nærmere, og nødvendige tiltak vurderes.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, utfordringer ved legging av nye gulv, samt mulig indikasjon på underliggende konstruksjonssvikt.

TG2 begrunnes med registrert høydeforskjell på 40 mm over 2 meter i soverommet i underetasjen.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ukjent om det er utført radonmålinger i boligen. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonkonsentrasjonen i inneluften eller opplysninger om etablerte radonsikringstiltak.
Boligen er oppført i 1964, og det er ikke kjent om det er etablert radonsperre eller andre tiltak mot radoninntrengning fra grunnen. Radonforholdene kan ikke vurderes nærmere uten målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeåret 1964, med tilkoblet vedovn i underetasjen. Vedovnen er utført i støpejern og plassert på gulv med underliggende beskyttelsesplate av glass. Røykrøret er tilkoblet pipen gjennom vegg.
Pipe og ildsted er kontrollert av feiervesenet i 2026 uten registrerte avvik ved selve pipe- og ildstedsinstallasjonen.
Det ble gitt påpekning om manglende stigetrinn på taket for sikker adkomst til pipen. Forholdet er i ettertid utbedret ved montering av stigetrinn.
Synlige og tilgjengelige deler av pipe og ildsted fremstår uten vesentlige skader eller avvik.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1964 med underetasje hvor gulv og yttervegger mot terreng er utført i betong- og murkonstruksjoner. Deler av underetasjen har oppforede gulv og innvendig kledde vegger.
Det er foretatt fuktsøk på tilgjengelige murflater i bod med elektronisk fuktindikator. Det ble registrert måleverdier på henholdsvis 802 og 655. Målingene er utført direkte mot åpen murvegg og indikerer forhøyet fuktnivå i konstruksjonen.
Hulltaking er ikke foretatt, da kontrollen er utført mot tilgjengelig, åpen murkonstruksjon. Målingene er indikative og gir ikke grunnlag for å fastslå eksakt fuktinnhold i materialene.
Dreneringen er opplyst fornyet langs to sider av boligen i 2004. Drenering og utvendig fuktsikring langs øvrige sider har ukjent alder og utførelse.
Fukttilførsel fra omkringliggende terreng kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller. Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner på murvegg i bod, med måleverdier på 802 og 655. Måleresultatene indikerer fuktpåvirkning av konstruksjonen. Årsak og omfang er ikke nærmere avklart.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere undersøkelser av fuktforholdene i underetasjen, herunder vurdering av drenering, utvendig fuktsikring og terrengforhold. Vedvarende fuktpåvirkning kan medføre skader på tilstøtende organiske materialer, samt økt risiko for muggsoppvekst i innkledde konstruksjoner. Det anbefales særlig oppfølging av fuktforholdene i rom med oppforede gulv og innvendig kledde vegger.

TG2 begrunnes med registrerte forhøyede fuktindikasjoner i murkonstruksjon mot terreng, hvor årsak og omfang ikke er avklart.





Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig tretrapp mellom underetasje og 1. etasje. Trappen er utført med malte vanger og sidekonstruksjoner, mens inntrinnene er belagt med parkett. Det er montert sklisikringslister på trinnene og håndløper langs den ene siden av trappeløpet.
Trappen er visuelt kontrollert og fremstår med normalt vedlikeholdte overflater, uten synlige vesentlige skader eller deformasjoner. Trinnene fremstår med jevne overflater og etablert sklisikring.
Trappen har lukket utførelse med vegg på den ene siden. Håndløper er montert på motsatt side. Det er ikke registrert åpenbare sikkerhetsmessige avvik ved den visuelle kontrollen.
Skjulte innfestinger og bærende forbindelser er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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. på den ene siden



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige malte, glatte dører med tilhørende karmer og listverk av treverk. Dørene er opplyst utskiftet omkring 2007 i forbindelse med modernisering av boligen.
Dørene er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder og fremstår i hovedsak med normalt vedlikeholdte overflater. Det er registrert et hull på innsiden av boddør. For øvrig er det ikke registrert synlige vesentlige skader eller forhold som indikerer generell funksjonssvikt.
Det kan forekomme mindre bruksslitasje på dørblad, karmer og beslag som følge av alder og normal bruk. Skjulte innfestinger og konstruksjoner rundt dørkarmene er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.Det er registrert hull på innsiden av boddør.

Konsekvens/tiltak

• Skaden vurderes som et lokalt overflateavvik. Det anbefales reparasjon eller utskifting av boddøren ved behov, avhengig av ønsket standard og funksjon.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke observert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen ved befaringen. Det er heller ikke registrert synlige spor etter aktivitet, som ekskrementer, gnageskader eller andre indikasjoner på angrep.
Kontrollen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler og rom. Skjulte konstruksjoner, hulrom og innkledde områder er ikke undersøkt. Det kan derfor ikke utelukkes at det forekommer skadedyr eller insekter i utilgjengelige konstruksjoner.
Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for særskilte tiltak på befaringstidspunktet.

VÅTROM

U ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er opplyst rehabilitert i 2006–2007. Aktuell byggeforskrift ved oppføringen var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010 (TEK97). Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider, membran, tettesjikt eller øvrig oppbygning av våtrommet.
Badet har flislagte gulv og vegger, med mørke gulvfliser lagt diagonalt og lyse veggfliser. Himlingen har malte glatte overflater med innfelte downlights. Rommet er innredet med servantinnredning med skuffer, heldekkende servant, speilskap med belysning, dusjkabinett med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert sluk i gulvet utenfor dusjkabinettet.
Badet fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Våtrommet er ca. 19–20 år gammelt, og alder på membran, tettesjikt og øvrige installasjoner må tas i betraktning ved vurdering av gjenværende brukstid.
Våtrommets skjulte konstruksjoner, membran og tettesjikt er ikke kontrollert. Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til utførelse og fuktsikring.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





U ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet i underetasjen er opplyst rehabilitert i 2006–2007, med TEK97 som gjeldende teknisk forskrift på utførelsestidspunktet.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider, herunder membran, tettesjikt, slukløsning, rørinstallasjoner eller øvrig oppbygning av våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring utførelse, materialvalg og fuktsikring. Våtrommets skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

U ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene på badet er flislagte med keramiske fliser, mens himlingen har malt, glatt overflate med innfelte downlights. Overflatene er fra rehabiliteringen i 2006–2007.
Vegger og himling er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. Flisoverflatene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er ikke registrert tydelige tegn til vesentlige sprekker, løse fliser eller skader på tilgjengelige overflater.
Himlingen fremstår med malt overflate uten synlige vesentlige deformasjoner eller fuktmerker.
Underliggende konstruksjoner, membran og tettesjikt bak flisene er ikke kontrollert. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller benyttede tettesjiktløsninger.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

U ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er belagt med mørke keramiske fliser lagt diagonalt, med tilhørende fuger. Badet er opplyst rehabilitert i 2006–2007.
Det er foretatt kontroll av fallforhold med laser, og det er registrert ca. 25 mm fall mot sluk. Sluket er plassert i gulvet utenfor dusjkabinettet.
Ved kontroll av flisoverflatene er det registrert noe bomlyd under enkelte fliser. Dette kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag, men det er ikke registrert synlige løse fliser, sprekker eller andre vesentlige skader på gulvoverflaten.
Gulvkonstruksjonens oppbygning, membran og tettesjikt er ikke dokumentert eller nærmere undersøkt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



U ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst rehabilitert i 2006–2007 og har flislagte gulv og vegger med skjult tettesjikt, opplyst utført med påstrykningsmembran/smøremembran.
Det er registrert eldre soilsluk med metallrist i gulvet utenfor dusjkabinettet. Sluket er visuelt kontrollert ved at slukristen er fjernet. Det er registrert belegg og avleiringer i sluket. Overgangen mellom sluk og membran samt eventuell klemring er ikke tilstrekkelig synlig til at tettheten kan vurderes.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til membrannivå ved dørterskelen er oppgitt til ca. 75 mm.
Det foreligger ingen dokumentasjon på membranens utførelse, tilslutning til sluk eller øvrige tettesjiktløsninger. Membran og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert eldre soilsluk, og det er ikke mulig å verifisere tilfredsstillende tilslutning mellom sluk og membran. Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjiktets utførelse. Våtrommets membran og tettesjikt har en alder på ca. 19–20 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere kontroll av slukets tilstand og membrantilslutning. Sluket bør rengjøres for avleiringer. Mangelfull tetting mellom sluk og membran kan medføre fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjoner. Ved fremtidig rehabilitering bør utskifting av eldre soilsluk og etablering av nytt dokumentert tettesjikt påregnes.

TG2 begrunnes med eldre soilsluk, manglende dokumentasjon på membrantilslutning og våtrommets alder.



U ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, underskap med skuffer, speilskap med belysning, dusjkabinett med glassdører og opplegg for vaskemaskin.
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er ikke registrert synlige vesentlige skader, lekkasjer eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringen.
Dusjkabinettet har eget dusjkar som leder bruksvannet til avløp, og reduserer dermed den direkte vannbelastningen på våtrommets gulv og vegger.
Skjulte rørtilkoblinger, avløpsforbindelser og konstruksjoner bak innredningen er ikke kontrollert.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

U ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift, med luftemulighet gjennom vindu med spalteventil. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk fra rommet.
Ventilasjonsløsningen gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Luftmengden vil variere med temperaturforskjeller og vindforhold.

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.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

TG2 begrunnes med manglende mekanisk avtrekk fra våtrommet.



U ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet ligger mot yttervegger og tilstøtende toalettrom (WC). Veggen mellom bad og toalettrom antas å være utført i murkonstruksjon.
Hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjoner er ikke foretatt, da tilstøtende vegger antas å bestå av murkonstruksjoner hvor ordinær hulltaking ikke er hensiktsmessig.
Våtrommet er opplyst rehabilitert i 2006–2007 og har flislagte vegger og gulv. Det er montert dusjkabinett, som reduserer den direkte vannbelastningen på omkringliggende konstruksjoner.
Skjulte konstruksjoner og eventuelle fuktforhold bak flislagte overflater er ikke undersøkt. Det er derfor ikke mulig å fastslå fukttilstanden i disse konstruksjonene.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen er opplyst montert i 2013 og har profilerte, malte fronter og benkeplater i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp, oppvaskkum i rustfritt stål, kjøl/fryseskap, opplegg for oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert ventilator over koketoppen og fliser på vegg mellom benkeplate og ventilator.
Kjøkkeninnredningen er overflatemalt i senere tid. Innredningen har skap, skuffer og uttrekkbare oppbevaringsløsninger. Gulvet er flislagt med mørke keramiske fliser.
Synlige og tilgjengelige deler av kjøkkeninnredningen er visuelt kontrollert. Det er registrert manglende sokkellister under deler av innredningen og en skjev skapdør som har behov for justering. For øvrig fremstår innredningen med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.
Skjulte rørføringer, tilkoblinger og konstruksjoner bak innredningen er ikke kontrollert.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler sokkellister under deler av kjøkkeninnredningen. Det er også registrert en skjev skapdør som ikke er tilfredsstillende justert.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å montere manglende sokkellister og justere skapdøren for å oppnå tilfredsstillende funksjon og utførelse. Forholdene er hovedsakelig av kosmetisk og bruksmessig karakter.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

TG2 begrunnes med manglende sokkellister og behov for justering av skapdør.





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

U ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er opplyst rehabilitert i 2006–2007. Rommet har flislagt gulv med mørke keramiske fliser, delvis flislagte vegger og øvrige veggflater med malt, glatt overflate. Himlingen har malt, glatt overflate med innfelt downlight.
Rommet er innredet med vegghengt toalett med innebygd sisterne og servant med underskap. Det er montert speil og hylle over servanten.
Det er etablert drenering fra den innebygde sisternen med utløp til tilstøtende bad, hvor eventuelt lekkasjevann kan synliggjøres og ledes mot sluk.
Innvendig hovedstoppekran for vann er plassert i inspeksjonsluke bak toalettet.
Rommet har avtrekksventil i himlingen. Avtrekkets funksjon og luftmengde er ikke målt.
Synlige og tilgjengelige overflater og sanitærinstallasjoner er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert synlige vesentlige skader eller tegn til lekkasjer ved befaringen.
Skjulte rørføringer, sisternekonstruksjon og tilkoblinger er ikke nærmere kontrollert.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene består av en kombinasjon av eldre kobberrør og nyere plastrør. Deler av anlegget er utført som rør-i-rør-system, mens synlige rørføringer i bod er utført i kobber.
Innvendig hovedstoppekran er plassert i inspeksjonsluke bak toalettet i underetasjen.
Synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonen er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert synlige lekkasjer fra tilgjengelige rør eller koblinger ved befaringen.
Rørenes eksakte alder og omfanget av utskiftinger er ikke dokumentert. Skjulte rørføringer i vegger, gulv og øvrige konstruksjoner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Deler av vannledningsanlegget består av eldre kobberrør med ukjent alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på når disse rørene ble installert eller hvilket omfang de senere utskiftingene har hatt. Eldre rørinstallasjoner har økt risiko for korrosjon, slitasje og lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig kontroll av eldre kobberrør og tilgjengelige koblinger. Utskifting av eldre rørstrekk må påregnes på sikt, avhengig av faktisk alder og tilstand. Ved fremtidige oppgraderinger anbefales det å vurdere utskifting av gjenværende eldre vannledninger.

TG2 begrunnes med eldre kobberrør og usikkerhet knyttet til alder og gjenværende brukstid.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

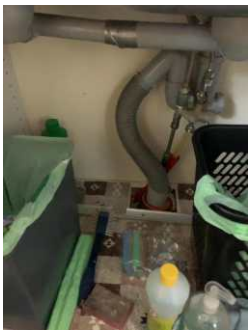
De innvendige avløpsledningene består av plastrør og eldre avløpsrør av soil/støpejern. Synlige avløpsinstallasjoner under kjøkkenbenken er utført i plast, med vannlås, fleksibel avløpsslange og tilkobling til avløpsledning gjennom gulvet.
Det er tidligere registrert eldre soilsluk på badet i underetasjen. Deler av avløpsanlegget antas å være fra boligens byggeår 1964, mens øvrige deler er skiftet ut i forbindelse med senere moderniseringer.
Synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonene er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige skader på tilgjengelige rørføringer ved befaringen.
Avløpsanleggets samlede alder, tilstand og omfanget av utskiftinger er ikke dokumentert. Skjulte avløpsledninger i gulv, vegger og grunn er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Deler av avløpsanlegget består av eldre soilrør med ukjent gjenværende brukstid. Eldre avløpsinstallasjoner kan være utsatt for innvendig korrosjon, avleiringer og redusert funksjon som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig kontroll av eldre avløpsrør og tilgjengelige tilkoblinger. Ved mistanke om redusert funksjon bør det gjennomføres rørinspeksjon. Utskifting av eldre rørstrekk må påregnes på sikt, og bør vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrom og øvrige sanitærinstallasjoner.

TG2 begrunnes med eldre avløpsinstallasjoner og usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift og vindpåvirkning. Det er etablert veggventiler og luftespalter i vinduer i alle rom for tilførsel og utskifting av luft.
Ventilasjonsløsningen er i hovedsak basert på naturlige trykk- og temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft. Luftutskiftingen vil derfor variere med utetemperatur, vindforhold og bruk av ventilene.
Synlige og tilgjengelige ventilasjonsåpninger er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert synlige vesentlige skader eller blokkeringer ved befaringen.
Luftmengder og ventilasjonens samlede kapasitet er ikke målt. Det anbefales regelmessig rengjøring og kontroll av ventiler og luftespalter for å opprettholde tilfredsstillende luftutskifting.





TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en nyere hurtigvarmende varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 120 liter. Berederen er plassert i kott under trappen i underetasjen.
Synlige og tilgjengelige deler av berederen er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige skader ved befaringen.
Berederens eksakte produksjonsår og installasjonsår er ikke oppgitt. Skjulte rørtilkoblinger og elektriske tilkoblinger er ikke nærmere kontrollert.
Det anbefales normalt vedlikehold og regelmessig kontroll av bereder, sikkerhetsventil og tilhørende rørinstallasjoner.

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

Boligen har elektrisk anlegg med sikringsskap plassert innvendig. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, jordfeilbeskyttelse, kursfortegnelse og digital strømmåler. Det er registrert 12 nummererte kursplasser i skapet, samt egen seksjon med eldre skrusikringer.
Inntakskabelen er opplyst flyttet fra tidligere utvendig plassering til innvendig føring via loftet. Det foreligger dokumentasjon fra Moratel Elektro på utførte elektriske arbeider og kontroll datert 29.09.2011.
Synlige og tilgjengelige deler av sikringsskapet er visuelt kontrollert. Det er ikke utført elektriske målinger eller funksjonsprøving av anlegget. Skjulte kabelføringer, koblinger og øvrige installasjoner er ikke kontrollert.
Det elektriske anlegget består av installasjoner fra ulike tidsperioder. Det er registrert enkelte løse gjenstander og emballasje i sikringsskapet, som bør fjernes.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert at røykvarslerne i boligen er demontert og ikke var montert på befaringstidspunktet. Boligen mangler dermed nødvendig brannvarsling, noe som utgjør et sikkerhetsmessig avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

TG 2 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft-varmepumpe installert i 2013. Varmepumpen består av innvendig enhet og utvendig kompressorenhet montert på yttervegg under overbygd terrasse.
Varmepumpen benyttes til oppvarming av boligen og kan også benyttes til kjøling. Synlige og tilgjengelige deler av installasjonen er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert synlige vesentlige skader på utedelen ved befaringen.
Varmepumpen har en alder på ca. 13 år. Det foreligger ikke opplysninger om gjennomført service eller dokumentasjon på vedlikehold. Anleggets varmeeffekt og tekniske funksjon er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Varmepumpen har en alder på ca. 13 år, og deler av forventet brukstid er oppbrukt. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført service eller vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales regelmessig service og rengjøring av filtre og varmevekslere for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet. Utskifting av varmepumpen må påregnes på sikt som følge av alder og normal slitasje.

TG2 begrunnes med varmepumpens alder og usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av leirholdige masser. Boligen er oppført i 1964, og fundamenteringen er etablert på stedlige grunnmasser.
Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som nærmere beskriver grunnens oppbygning, bæreevne, eventuell oppfylling, komprimering eller fundamenteringsforhold.
Eiendommen ligger i et område som er opplyst å være kjent for ras- og skredproblematikk. Leirholdige masser kan være utsatt for setninger og stabilitetsproblemer, avhengig av massenes sammensetning, vanninnhold og belastningsforhold.
Byggegrunnens stabilitet og eventuell forekomst av kvikkleire er ikke undersøkt. Det kan derfor ikke konkluderes med områdestabilitet eller risiko for kvikkleireskred uten nærmere geotekniske vurderinger.
Ved terrenginngrep, graving, oppfylling eller andre tiltak som kan påvirke grunnforholdene, anbefales det å avklare behovet for geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1964 med grunnmur av betong- og murkonstruksjoner. Det er etablert grunnmursbeskyttelse, og tomten er opparbeidet med grusmasser langs deler av bygningen.
Dreneringen er opplyst fornyet langs to sider av boligen i 2004. Drenering og utvendig fuktsikring langs øvrige sider har ukjent alder og utførelse.
Grusmassene rundt grunnmuren bidrar til bortledning av overflatevann og redusert fuktbelastning mot konstruksjonene, forutsatt tilfredsstillende fall og drenerende egenskaper.
Ved befaring er det registrert fuktindikasjoner og misfarging på innvendige murflater i bod i underetasjen. Fuktsøk med elektronisk fuktindikator har gitt måleverdier på 802 og 655. Målingene indikerer fuktpåvirkning, men fastslår ikke eksakt fuktinnhold eller årsak.
Dreneringens funksjon, dybde, tilstand og tilkobling til overvannssystem er ikke kontrollert.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner på innvendige murflater. Deler av dreneringen har ukjent alder og utførelse. Det foreligger ikke dokumentasjon på dreneringens samlede funksjon og tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere undersøkelser av drenering og utvendig fuktsikring, særlig på sider hvor dreneringen ikke er fornyet. Terrengfall og bortledning av overflatevann bør kontrolleres. Vedvarende fuktbelastning kan medføre fuktskader på innvendige konstruksjoner og økt risiko for muggsoppvekst.

TG2 begrunnes med registrerte fuktindikasjoner og usikkerhet knyttet til dreneringens tilstand og funksjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er oppført i 1964 med grunnmur av betong, fundamentert på stripefundamenter av betong. Tilbygget er oppført med sålefundament på mark. Byggegrunnen består av leirholdige masser. Grunnmuren har utvendig grunnmursbeskyttelse, og terrenget langs bygningen er opparbeidet med drenerende grus- og steinmasser, avgrenset mot plenarealer med kantstein.
Synlige og tilgjengelige deler av grunnmuren er visuelt kontrollert fra utsiden. Grunnmuren fremstår hovedsakelig med pussede og malte overflater. Det er ikke registrert tydelige tegn til større setningsskader eller vesentlige konstruksjonsmessige deformasjoner på de tilgjengelige utvendige murflatene.
Innvendig i bod i underetasjen er det registrert mørke flekker, misfarging og fuktindikasjoner på murflater. Fuktsøk med elektronisk fuktindikator har gitt måleverdier på 802 og 655. Målingene indikerer fuktpåvirkning, men gir ikke grunnlag for å fastslå eksakt fuktinnhold eller årsak.
Fundamentenes utførelse under terreng, armering, understøttelse og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert. Det foreligger ikke geoteknisk dokumentasjon på fundamenteringsforholdene.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert misfarging og forhøyede fuktindikasjoner på innvendige murflater i underetasjen. Årsaken til fuktpåvirkningen er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere undersøkelser av fuktforholdene og sammenhengen med utvendig drenering og fuktsikring. Vedvarende fuktbelastning kan medføre skader på tilstøtende materialer og innvendige konstruksjoner. Eventuelle utbedringer må vurderes på bakgrunn av nærmere undersøkelser.

TG2 begrunnes med registrerte fuktindikasjoner og misfarging på innvendige grunnmursflater.





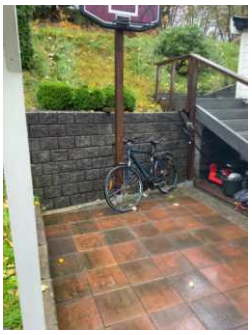


TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eiendommen har forstøtningsmurer utført i betongstein og plasstøpt betong. Murene er etablert for å ta opp terrengforskjeller og stabilisere opparbeidede utearealer rundt boligen.
Forstøtningsmur av betongstein er etablert ved utvendig trapp og hellelagt uteplass. Øvrige forstøtningsmurer er utført i betong, blant annet langs terreng og under deler av terrassekonstruksjonen.
Synlige og tilgjengelige deler av murene er visuelt kontrollert. Betongsteinsmuren fremstår med forholdsvis jevne skift og uten tydelige tegn til vesentlige forskyvninger eller deformasjoner. På betongmurene er det registrert stedvis misfarging og overflatepreg som følge av fukt- og værpåvirkning.
Murene er etablert mot terreng med leirholdige masser. Fundamentering, drenering, tilbakefyllingsmasser og eventuell armering er ikke dokumentert eller kontrollert.
Det er ikke registrert tydelige tegn til større konstruksjonsmessige bevegelser ved den visuelle kontrollen. Skjulte forhold bak og under murene er ikke undersøkt.
Regelmessig kontroll av murenes stabilitet, drenering og eventuelle bevegelser anbefales, særlig ved kraftig nedbør og frostpåvirkning.

Tilstandsrapport





TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning, busker og trær, samt gruslagte og hellelagte utearealer. Terrenget er stedvis skrånende med naturlige høydeforskjeller rundt boligen og mot omkringliggende skogsområder.
Det er nylig anlagt ny adkomstvei i samarbeid med nabo. Veien er etablert som felles adkomst til eiendommene. Utførelse, oppbygning og drenering av veien er ikke nærmere dokumentert.
Langs grunnmuren er det etablert grus- og steinmasser, avgrenset mot plenarealer med kantstein. Det er oppført forstøtningsmurer av betong og betongstein for å ta opp terrengforskjeller.
Terrenget har fall bort fra boligen på deler av eiendommen, mens omkringliggende skrånende terreng kan medføre tilførsel av overflatevann ved kraftig nedbør og snøsmelting.
Byggegrunnen består av leirholdige masser, og eiendommen ligger i et område som er opplyst å være kjent for ras- og skredproblematikk. Det foreligger ikke geotekniske undersøkelser som dokumenterer grunnens stabilitet.
Synlige og tilgjengelige terrengområder er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert tydelige tegn til større terrengbevegelser eller utglidninger ved befaringen.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Det er etablert utvendig stoppekran for vannforsyningen.
Boligen er oppført i 1964. Alder, materialtype og utførelse på de utvendige vann- og avløpsledningene er ikke dokumentert. Det er ikke opplyst om utskifting eller rehabilitering av stikkledningene.
Ledningene ligger nedgravd i grunnen og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Det er ikke foretatt kamerainspeksjon, trykkprøving eller annen teknisk kontroll av ledningsanleggene.

Vurdering av avvik:
• Alder og tilstand på de private stikkledningene er ukjent. Dersom ledningene er fra byggeåret 1964, har de en alder på ca. 62 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er normalt oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å innhente opplysninger om ledningenes alder, materialtype og eventuelle tidligere utskiftinger. Ved mistanke om lekkasjer, tilstopping eller redusert funksjon bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Utskifting av eldre stikkledninger må påregnes på sikt.

TG2 begrunnes med antatt alder på stikkledningene og usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid.

Tilstandsrapport



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:

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• 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. på den ene siden

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

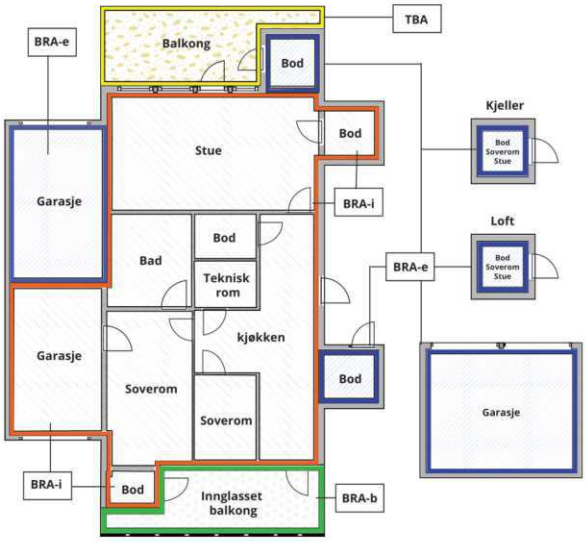
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	59			59	47
U etasje	74	6		80	49
SUM	**133**	**6**			**96**
SUM BRA	**139**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Stue, soverom, kjøkken		
U etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, bod, kott, garderobe, toalettrom	Bod utvendig	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	220	725		0	1199 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Porsgrunnsvegen 73 A

Hjemmelshaver

Hassan Sultan Awadh, Brynlund Tanja Iren

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Porsgrunnsvegen 73A, 3735 Skien, i et etablert boligområde med hovedsakelig frittliggende småhusbebyggelse. Området har nærhet til Skien sentrum med forretninger, servicetilbud, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.
Eiendommen ligger i et område med variert og stedvis skrånende terreng, omgitt av grøntarealer, trær og annen vegetasjon. Tomten har en relativt skjermet beliggenhet med opparbeidede utearealer og terrasseområder.
Det er nylig etablert felles adkomstvei i samarbeid med naboeiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Porsgrunnsvegen via en nylig opparbeidet felles adkomstvei i samarbeid med naboeiendommen. Veien er opplyst etablert i nyere tid og benyttes som felles innkjøring til eiendommene.
Det foreligger ikke opplysninger om tinglyste veirettigheter eller avtaler om felles drift og vedlikehold av adkomstveien. Dette bør avklares gjennom eiendommens tinglyste dokumenter.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med hovedsakelig frittliggende småhusbebyggelse. Eiendommen omfattes av kommunale arealplaner som regulerer arealbruk og bebyggelse.
Skien kommune har kommuneplanens arealdel 2023–2035, vedtatt 25.05.2023. Det er ikke verifisert hvilken detaljregulering eller hvilke konkrete reguleringsbestemmelser som gjelder for eiendommen.
For nærmere opplysninger om reguleringsformål, byggegrenser og eventuelle hensynssoner henvises det til Skien kommunes planregister og gjeldende plankart.

Om tomten

Eiendommen har en opparbeidet tomt med plenarealer, beplantning, busker og trær, samt gruslagte og hellelagte gang- og oppholdsarealer. Terrenget er stedvis skrånende med naturlige høydeforskjeller og tilgrensende vegetasjon og skogsområder.
Det er etablert terrasser, pergola, utvendige trapper og forstøtningsmurer av betong og betongstein. Det er også oppført en nyere frittstående bod for lagring og oppbevaring.
Langs deler av grunnmuren er det opparbeidet grus- og steinmasser med kantstein mot plenarealene. Det er nylig anlagt ny felles adkomstvei i samarbeid med nabo.
Byggegrunnen består av leirholdige masser, og området er opplyst å være kjent for ras- og skredproblematikk. Grunnforhold og eventuell skredfare er nærmere omtalt under tomteforhold i rapporten.
Tomten fremstår som normalt opparbeidet og vedlikeholdt med flere uteplasser og oppholdsarealer.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	
2	03.11.2026	
3	03.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	Oppdragsnr.	103260185
Addresse	Porsgrunnsvegen 73 A		
Postnr.	3735	Sted	SKIEN
Selgers navn	Sultan Awadh Hassan		
Selgers navn	Tanja Iren Brynlund		

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?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

81201696

Våtrom

Initialer selger:
S A
T I

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bytte av hovedrør fra hovedvei til vårt og naboen sitt hus med stoppekran oppe.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Almås Entrepenør AS. Vi har ikke dokumentene, men kommunen har papirer på det.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Lagt asfalt-dekke på tilbygget under verandaplatten, som fungerer som tak på tilbygget

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke nå. Det var i 2019 eller 2020. Faglært. Har ikke hatt lekkasjer siden da, hvertfall.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
S A
T I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært og 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

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

Juni 2026: Johansen Elektro AS (Skien) laget DK-koblingsboks til hovedstrøm ledning.Januar 2021: Elektropartner Skien AS. Strøm og varmekabler i tilbygg.

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:

Ligger på boligmappa til huset. Spør takstmann.

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

Beskrivelse:

Vi har bygget ut to soverom + inngang i 2021

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners 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 28.10.2026

Signert av *Sultan Awadh Hassan*

Signert av *Tanja Iren Brynlund*

Initialer selger:
S A
T I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Porsgrunnsvegen 73A, 3735 SKIEN**	
Dato for energimerking **04.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-379186**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164569470**
Gårdsnummer **220**	Bruksnummer **725**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **139,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **133,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **291,48**

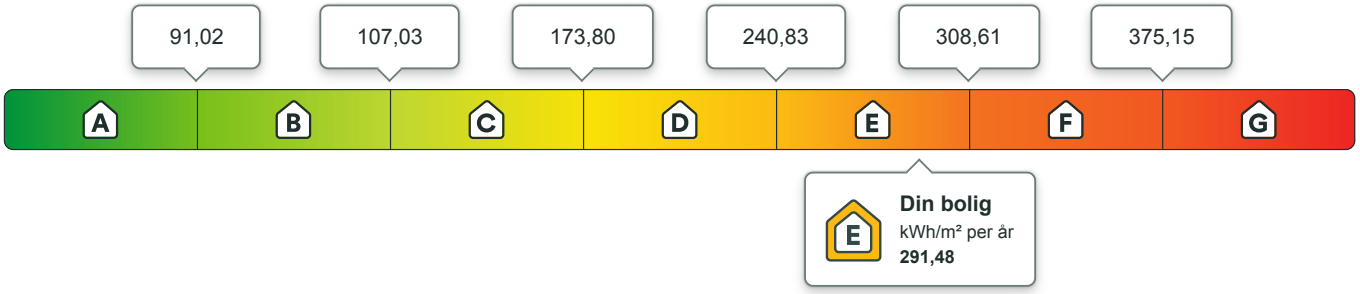
Porsgrunnsvegen 73A, 3735 SKIEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
41 544,18	**312,36**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Porsgrunnsvegen 73A, 3735 SKIEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Porsgrunnsvegen 73A, 3735 SKIEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 6: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: 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 9: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 11: 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 12: 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.

Brukertiltak

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 22: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 23: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: 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.

Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Utskriftsdato: 19.10.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	220	**Bruksnr.**	725	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Porsgrunnsvegen 73A, 3735 SKIEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

INNFLYTTINGSATTEST

Hermed gis tillatelse til innflytting i våningshus på gnr. 2o brnr. 725 tilhörende Trond Færö.

Følgende arbeider gjenstår:

1. Takbelistning, takluke og maling av entre.
2. Maling, gulvbelegg og skapdörer i alle soverom.
3. Maling av klosettrom.
4. Gulvbelegg og maling av entre i kjeller.
5. Gulvlister på kjökken.
6. Maling utvendig, samt rekkverk til utvendig trapp til stue.

Solum kommune, bygningsvesenet, den 1/7 1963

Ragnar Moen
bygn.sjef

Rolf Tellefsen

F E R D I G A T T E S T

Hermed meddeles ferdigattest for nybygging av våningshus på gnr. 2o brnr. 725 tilhörende Trond Færö.

Arbeidet er utført overensstemmende med de i bygningsrådets möte den 13/2 1961 godkjente tegninger.

Følgende arbeider gjenstår:

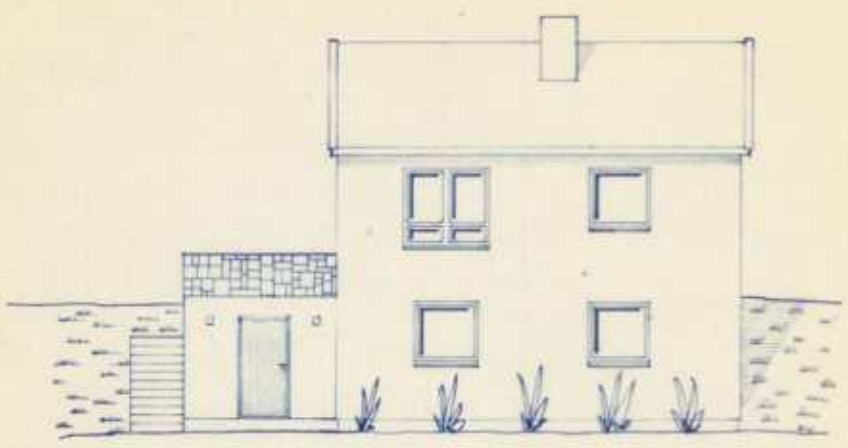
Maling utvendig. Rekkverk for utvendig trapp til stue.

Skien kommune, bygningsvesenet, den 22/1 1964

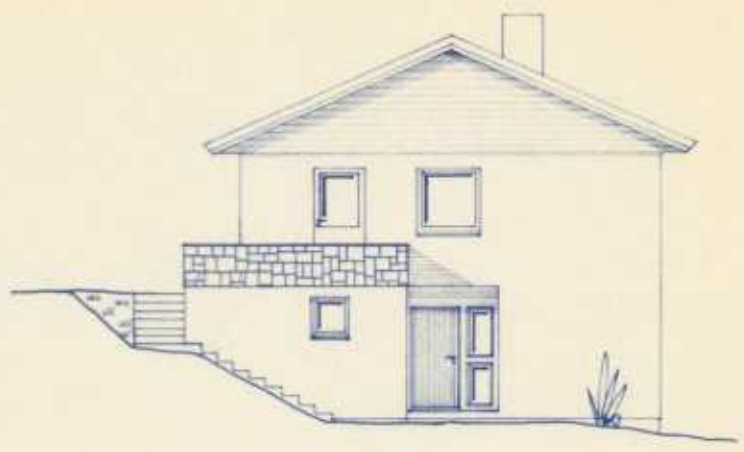
for bygningssjefen

Rolf Tellefsen

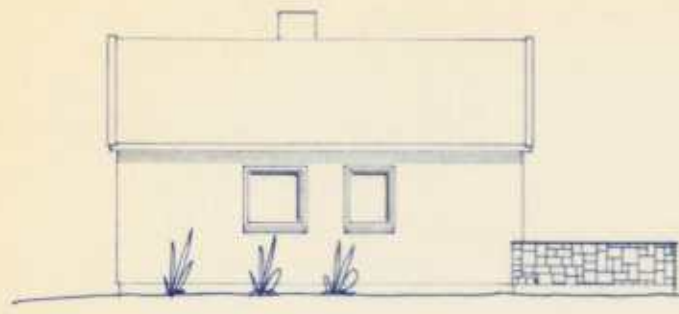
SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
MOTTATT:
30 SEP 1969
SAKSNR.
2435 69



Öst

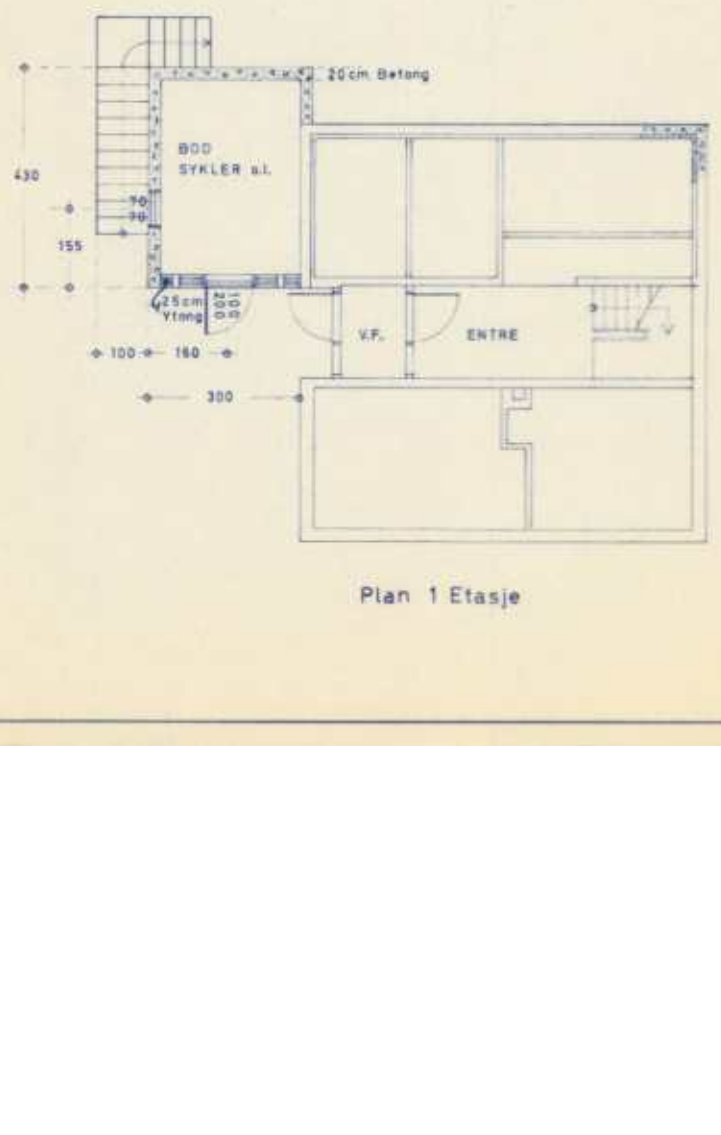


Syd

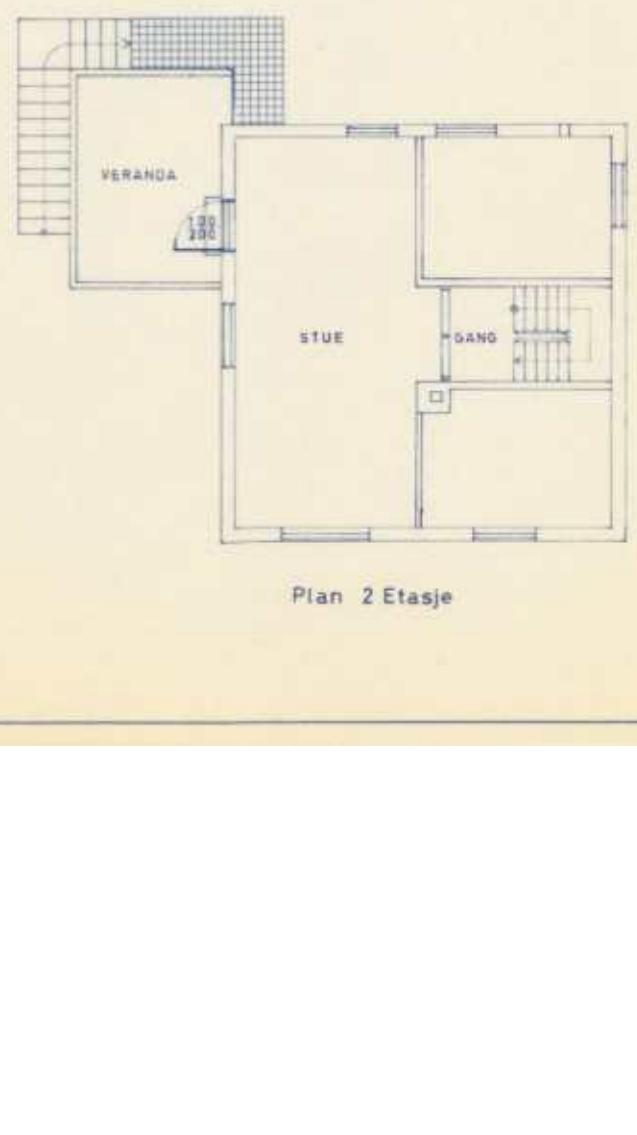


Vest





Plan 1 Etasje



Plan 2 Etasje

Herr Trond Færö, Gråtenmoen

Tilbygg til våningshus på gnr 20
b.nr. 725 i Solum. (Bod og veranda)
Planer og fasader: M 1:100
Situasjonsplan: M 1:1000
Skien: sept. 69. J.A.

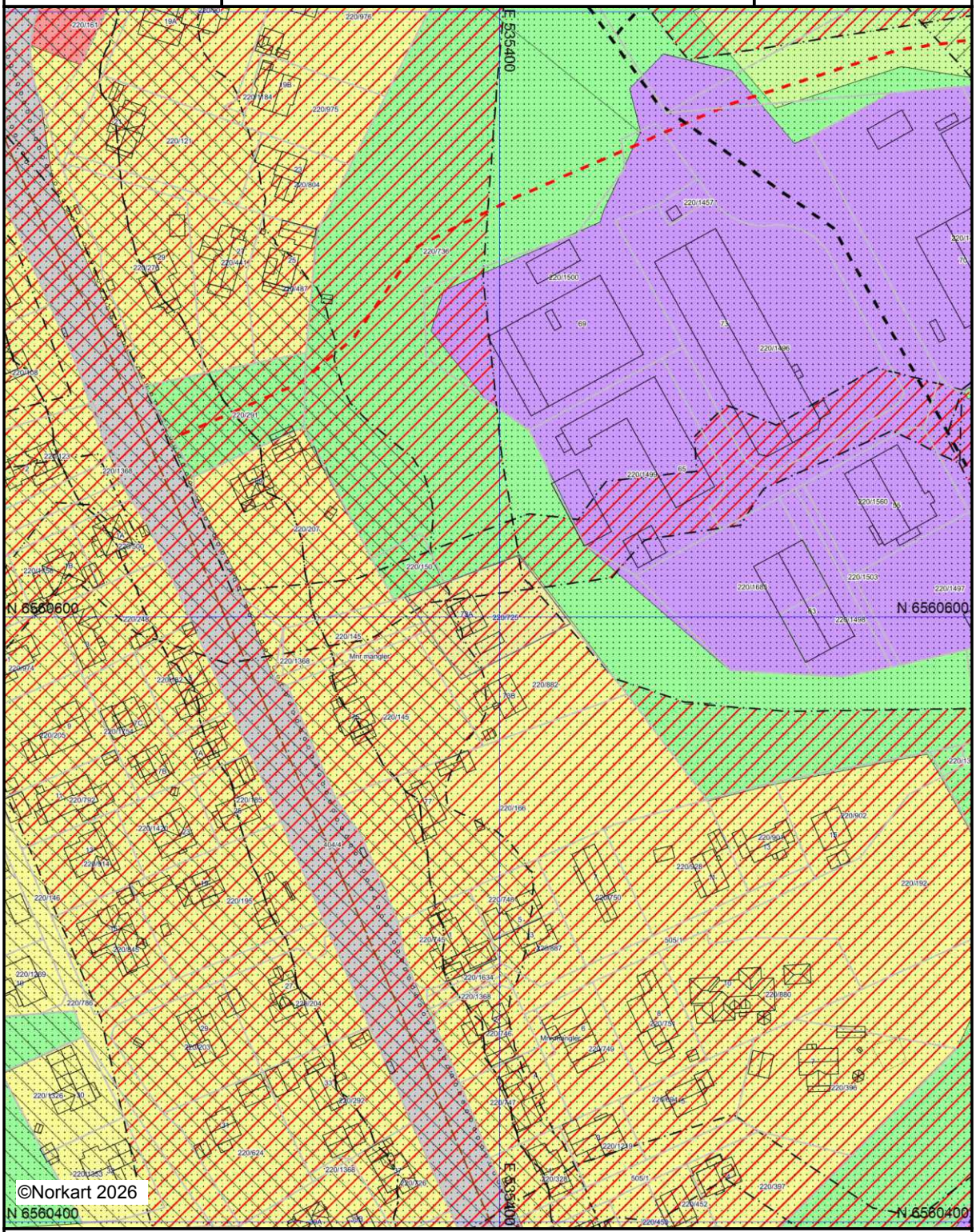
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 220/725
Adresse: Porsgrunnsvegen 73A
Utskriftsdato: 16.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Bestemmelseområde
Boligbebyggelse - eksisterende
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
Næringsbebyggelse - eksisterende
Veg - eksisterende
Friområde - eksisterende
LNFR-areal - eksisterende
Naturområde vann - eksisterende
Friluftsområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Sykkelveg - eksisterende
Turveg/turdrag - eksisterende
Turveg/turdrag - framtidig
Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -
Farled - eksisterende

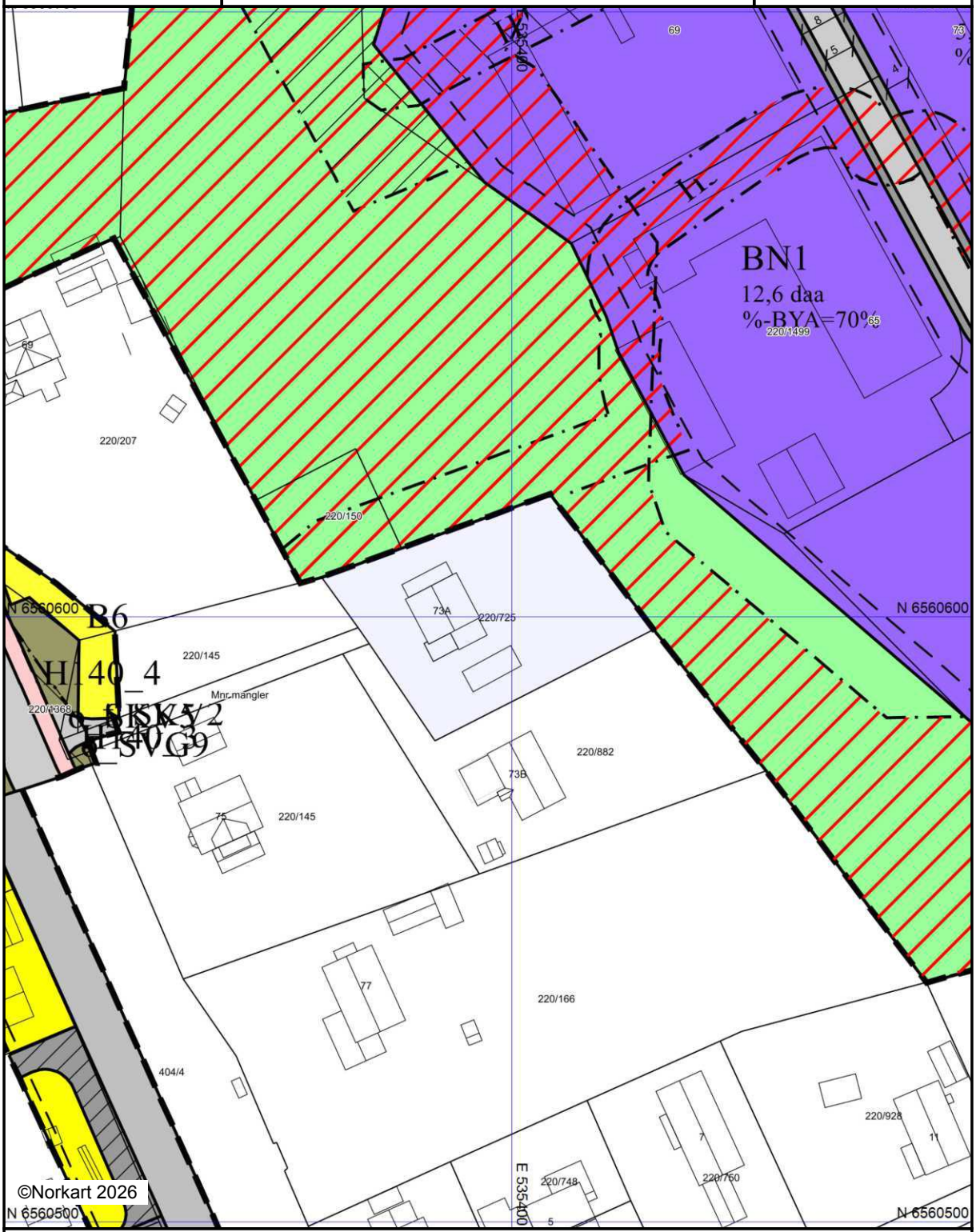
Skien kommune

Reguleringskart

Eiendom: 220/725
Adresse: Porsgrunnsvegen 73A
Utskriftsdato: 16.10.2026
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
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse
- Næringsbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Naturområde
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde

Stempelavg. kr. 50.- 4/11

Dagbok nr. 2259 1955
Skien sorenskriverembete

S k j ø t e r .

Undertegnede Kristiane Sørensen f. 29/ 10 -1985 som sitter i uskiftet bo etter den under 3/3- 1942 avdøde bygm. Olaf Sørensen erkjenner herved å ha solgt , likesom jeg herved skjøter og overdrar til herr Nils E. Hegna f. / tomteparsellen " Hegna " gnr. 20 bnr. 725 av skyld 1 - ett - øre i Solum .

Kjøperen skal ha rett til anlegg av veg til tomta - frem til vegen Skien - Porsgrunn - i en bredde av 3½ m. etter den påviste linje. Grunnen til vegen skal være gratis. De i veglinjen stående trær tilfaller selgeren.

Kjøpesummen er kr. 4.576,- -fire tusen fem hundre og sytti seks - (kr. 2,- pr. kvm.) + omkostninger ordnes på omforenet måte.

Tomta skal være fri for pengeheftelser.

S o l u m d. 29 /10 1955.

Kristiane Sørensen (sign.)

V e d t a s .

Det bekreftes at underskriftene er egenhendige og skrevet i vårt nærvær og at vedk. er over 21 år.

Det bekreftes likeså at fru Kristiane Sørensen sitter i uskiftet bo.

S o l u m d. 29 /10 1955.

I. G. Bergan (sign.) Maren Bergan (sign.)

Fr. J H.

Porsgrunnsvegen 73A

Nabolaget Kjørbekk - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 318 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
Moflata skole (1-7 kl.) 447 elever, 22 klasser	23 min 2 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 367 elever, 19 klasser	19 min 1.7 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) 297 elever, 20 klasser	6 min 3.1 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	17 min 1.5 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	20 min 1.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Goberg	10 min
Extra Gråtenmoen	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Leiremoen Linje M2, M2N, 601	2 min 0.1 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	10 min 4.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	46 min

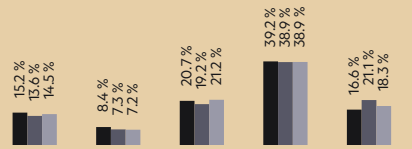
BARNEHAGER

Skogmusa barnehage (1-5 år) 55 barn	7 min 0.6 km
Gråtenmoen barnehage (1-5 år) 55 barn	8 min 0.7 km
Gimsøy barnehage (1-5 år) 62 barn	20 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Meny Saga	8 min
Coop Extra Gråtenmoen	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kjørbekk	1 625	729
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Kjørbekkhøgda skole	9 min
Herkules idrettspark	16 min
Pro Gym Grenland	17 min
HEIA Treningssenter	22 min

«Jeg liker dette nabolaget for det er mange greie folk.»

— Sitat fra en lokalkjent

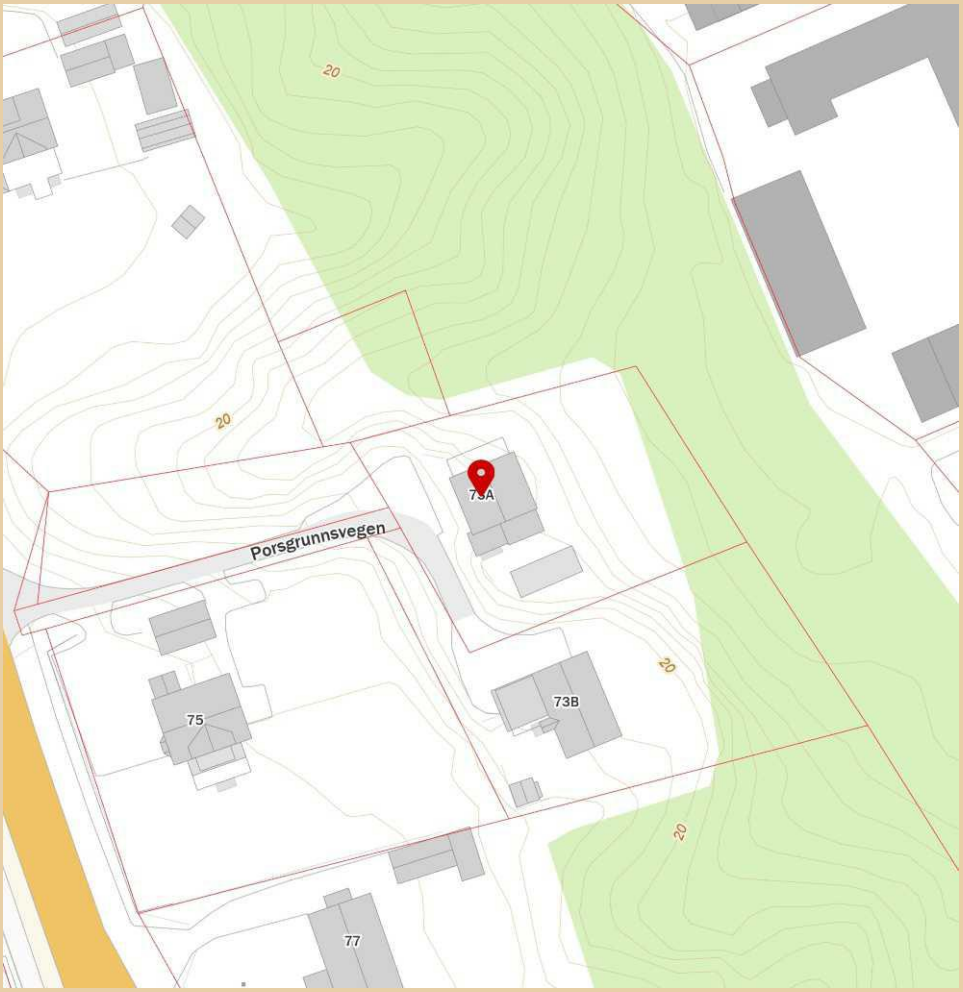
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

Gateparkering
Lett 83/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Porsgrunnsvegen 73 A, 3735 Skien
Gnr. 220, Bnr. 725, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
103260185

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Marius Lundeberg Enger

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

E-post: marius.enger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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