PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

GULSETLIA 2

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Ferdigattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Gulsetlia 2, 3726 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 2, bnr. 205

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3132 **Eiendomsverdi ref nr:** BS9932

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

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Gulsetlia 2, 3726 SKIEN
Gnr 2 - Bnr 205
4003 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over to-plan oppført 1963. Nåværende eier kjøpte boligen 2020.
Boligen er etablert på fjell/oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. PLassbygget pulttak tekket med papp membran. Takrenner i lakkert stål
Innvendige overflater består av parkett og fliser på gulvflater. Malt slette flater, tapet og malt panel på veggflater. Malt panel, malt slette flater/gips og panel i himlinger. Bad med fliser på vegg og gulvflater.
Pipe i murt teglstein tilkoblet ildsted i stue.
Innredet leilighet i kjeller med fliser på gulvflater, malt slette flater på veggflater. Malt gipsplater i himlinger.
Boligen inneholder vindfang, kjøkken, stue, bad, vaskerom, gang og 4 soverom i 1.etasje. Innredet leilighet i kjeller med stue/kjøkken, bad og soverom. Kryperom under deler av boligen.
Oppgraderinger de senere år:
* Isolert krypkjeller med radonduk og sikring mot vanninntrenging
* Utført drenering rundt bolig
* Ny kloakkledning helt ut til offentlig nett

Fasade og utvendig:
* Ca. 70 % av kledning byttet
* Én vegg ved veranda foret ut med 5 cm
* Utvendig malt med selvrensende maling
* Nye ytterdører
* Nye vinduer i nesten hele boligen (2 eldre fra 2010 og 2013)
* Nye vinduer og beslag i kjeller

Elektrisk og teknisk:
* Ny belysning rundt hele huset
* Belysning og strømtilførsel til garasje
* Installasjon av ladestasjon for elbil
* Varmekabler i kjeller
* Rør-i-rør-system oppgradert/fornyet i hele boligen
* Ventilasjon i første etasje
* Radonvifte installert i kjellerleilighet
* 4 stk. avtrekksvifter i kryprom

Innvendige oppgraderinger:
* Innvendig overflater malt
* Spilevegg i første etasje
* Ny vedovn og fjerning av gammel peis

Tilleggsinformasjon:
* Etablert helt ny leilighet i underetasje.

Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Plassbygget pulttak tekket med pappmmembran antatt fra 2000 tallet. Pipe gjennomføring med beslag. Taktekking fremstår med jevn overflate og normal funksjon.
Det registreres noe værslitasje og alderspreg på takmembran. Dette er forventet for denne type tekking.
Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer.
Takvannssystemet består av takrenner og nedløp i lakkert stål. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner i selve rennesystemet.
Nedløp er ført ned langs yttervegger og avsluttes til terreng og rør.

Ytterveggene er utført med stående bordkledning, antatt montert på bindingsverks konstruksjon i 10 cm tykkelse. Konstruksjonen antatt isolert med 10 cm isolasjon i hulrom. Innvendig platet/tapetsert.
En vegg mot vest/veranda fort ut og tillegg isolert med 50 mm isolasjon. Utvendig er fasadepanel stedvis skiftet (ca.70%).
Kledningen fremstår generelt i god funksjonell stand og fyller sin funksjon. Fasader nylig malt 2025.
Takkonstruksjonen er utført som plassbygget pulttak i trekonstruksjon. Innvendige overflater består av panel i himling/undertak. Konstruksjonen fremstår som synlig bæresystem med sperrer bærende på yttervegg og innervegg, noe som var en vanlig utførelsesmetode på oppførringstidspunktet.
Ved visuell befaring fremstår konstruksjonen uten tegn til store deformasjoner eller synlige skader. Konstruksjonen er en såkalt lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.
Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass skiftet 2024.
Rammer og karmer i trevirke.
Vinduene fremstår i god funksjonell stand.
En-fløya entredører (2 stk) med isolerglass nylig skiftet 2024 type Harmoni dører. Skyv og hevedør i stue med isolerglass skiftet 2013.
Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.
Terrasser fremstår som romslig og med god utførelse merd trapper tilpasset terreng. Selve terrasse konstruksjonen fremstår ellers i normal stand, med trykkimpregnert treverk og jevn overflate. Det er ikke synlige tegn til alvorlig skjevhet eller konstruksjonssvikt, men overflater er værpåvirket og vil kreve jevnlig vedlikehold for å opprettholde levetid. Rekkverk fremstår solid med levegger i spilepanel.
Terrassebord bør rengjøres og eventuelt overflatebehandles for å redusere slitasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fremstår generelt som jevnt vedlikeholdt og med god standard for boligens alder. Det er gjennomgående benyttet malte flater og panel på vegger og himlinger, som gir et helhetlig og tradisjonelt uttrykk. I flere rom er det benyttet MDF panel i himling, mens enkelte rom har malte plater og panel.
Overflatene fremstår i hovedsak uten større skader, men med noe normal slitasje.

Gulv overflater varierer mellom parkett og høytrykslaminat i 1.etasje

Beskrivelse av eiendommen

og flislagte gulv i kjeller. Overganger mellom ulike gulvtyper fremstår som enkle, men funksjonelle.
Overflater vurderes innvendige å være i god stand, med normal bruksslitasje og behov for jevnlig overflatevedlikehold som maling. Det er ikke avdekket vesentlige avvik utover dette.
Etasjeskillet mot grunn fremstår som et tradisjonelt trebjelkelag over kryperom. Konstruksjonen består av trebjelker med gulvbord over/undergulv, og med tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør ført i hulrommet. Kryperommet har synlig grunnmur i betong blokker og fremstår som relativt tørt ved visuell befaring, uten tydelige tegn til stående vann eller omfattende fuktproblemer.

Gulvene i oppholdsrom fremstår som plane og stabile, uten synlige tegn til setninger eller større skjevheter. Overflater som parkett og fliser ligger jevnt, noe som indikerer at underliggende konstruksjon i hovedsak er intakt.
Det er ikke registrert klare tegn til råte eller alvorlige skader i bjelkelaget ut fra befaring. Det anbefales derfor jevnlig kontroll av kryperom, spesielt med tanke på fukt, ventilasjon og eventuell lukt.
Pipe og ildsteder fremstår som solide, tradisjonelle konstruksjoner oppført i teglstein. Piper er sentralt plassert i boligen og fungerer både som bærende element og med varmekilde i stue. Overflatene på pipe fremstår generelt i god stand uten synlige sprekker eller deformasjoner som skulle indikere strukturelle skader.

Det er installert vedovnn i stue av nyere dato/2025 tilknyttet pipeløp. Vedovn fremstår som funksjonelle og av nyere type, med glassdør og lukket forbrenning. Vedovn er plassert på ubrennbart underlag, hovedsakelig skifer, noe som er i tråd med gjeldende krav.

Det er også viktig å merke seg at det ikke er dokumentert kontroll av pipe eller ildsted (feiing/tilsyn), og det anbefales å kontrollere at anlegget er godkjent og tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.
Rom under terreng består av nylig etablert leilighet . Overflater består av fliser på gulvflater med varmekabel i gulvflater. Malt slette flater/gips plater og malt panel på veggflater. Ingen tegn til fukt problematikk ble registrert i nylig innredet rom.
Leilighet har etablert lydhimling mot hovedbolig med dobbel gips i himlinger.
Krypkjeller er etablert under deler av bygningen med trebjelkelag og stubbegulv over. Det er tilgang til kryperom med adkomst lukker i kjeller.

Ved visuell kontroll av tilgjengelige deler fremstår krypkjelleren som grov og isolert, med eksponert grunn bestående av fjell masser og isolert flater tekket med radon duk. Det er ikke registrert fukt i grunnen og noen tegn til høy luftfuktighet. Krypkjelleren er ventilert via el-ventiler i vegg, og det er god luftgjennomstrømning, noe som er et positivt forhold.

Bærekonstruksjonen består av grunnmur i betong/lecablokker som bærer trebjelkelaget. Disse fremstår uten tydelige skader eller deformasjoner i de synlige områdene, men utførelsen er enkel.
Tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør er ført i krypkjelleren og er delvis tilgjengelige for inspeksjon.
Samlet vurderes krypkjelleren å fremstå i god stand.
Innvendig trapp er utført i malt trevirke med rekkverk på én side. Trappen fremstår i god visuell stand uten tegn til vesentlig slitasje eller skader. Det er etablert håndløper integrert i rekkverket, men det mangler håndløper langs vegg, noe som er anbefalt for bedre tilgjengelighet og sikkerhet.

Innvendige dører fremstår generelt i normal til god stand med malt slette dørblader. Overflater og funksjon virker tilfredsstillende ved visuell kontroll, uten registrerte vesentlige skader eller deformasjoner.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er plassert i 1.etasje og fremstår som et tradisjonelt våtrom. Våtrom er utført med fliser på vegg og gulvflater. MDF panel på vegger rundt toalett.
Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, dusjkabinett og innredning med to servanter med ett-håndsarmatur. Dusjkabinettet medfører at direkte vannbelastning på vegger og gulv i hovedsak begrenses.
Det er vindu i rommet som gir naturlig ventilasjon, i tillegg til ventil/mekanisk avtrekk i vegg. Ventilasjonsforholdene vurderes som tilfredsstillende ut fra visuelle observasjoner.
Gulvet er belagt med fliser og overgang mellom gulv og vegg er ført opp med oppkant på de felste veggflater. MDF panel ført ned mot flis rundt toalett.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Veggene er utført med fliser tilpasset bruk i våtrom. Overflatene fremstår som hele og uten synlige skader ved visuell kontroll.
Himling er utført med malt panel. Overflatene fremstår som jevne og uten registrerte avvik.
Bad med merknad på MDF panel ført ned til fliser med manglende membran/flomkant.
Gulvet er belagt med fliser. Det er registrert oppkant mot vegg på ca. 5 cm, noe som bidrar til å ivareta vannsikring i rommet.
Det er målt tilnærmet 18 mm fall til sluk, men dør mangler flomkant. Utgangspunkt for høydemåling er ved dørterskel, hvor det er registrert nivå på ca. 18 mm. Fallforholdene tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger.
Arbeidene bærer preg av egeninnsats/lite fagmessig.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Sluk i plast.
Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, dusjkabinett og innredning med to servanter med ett-håndsarmatur.
Badet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte montert i vegg. I tillegg er det vindu i rommet som gir mulighet for naturlig ventilasjon. Ventilasjonsløsningen vurderes å være funksjonell basert på visuell observasjon. Det er ikke foretatt funksjonstest av den elektriske viften.
Hulltakning ble foretatt fra vegg i soverom. Fuktmålinger utført med fuktindikator i vegg og våtsoner. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Vaskerom
Vaskerom har etablert belegg på gulvflater og MDF panel på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin med benker og skap. Skyllekar i stål.
Sluk består av eldre jernsluk i gulv. Ventilasjon består av el- ventil i yttervegg. Vaskerom er oppgradert på overflater de senere år. Eldre jernsluk i gulv med utgått levetid. Faren for lekkasjer i den skjulte konstruksjonen vurderes som stor.
Vaskerom har etablert malt MDF panel på veggflater. Malt himling.
Gulvet er belagt med vinylbelegg tilpasset bruk i våtrom. Belegget er ført opp på vegg med oppkant på ca. 7 cm, noe som bidrar til å

Beskrivelse av eiendommen

ivareta tetthet i overgangen mellom gulv og vegg.
Det er registrert tilnærmet flatt gulv uten målbart fall mot sluk (ca. 0 mm fall). Sluket er plassert i gulvets lavpunkt, men manglende fall medfører begrenset avrenning av vann.
Overflaten fremstår ellers som hel og uten synlige skader ved visuell kontroll.
Gulvet vurderes å ha normal bruksmessig standard, men med avvik knyttet til manglende fall mot sluk.
Sluket er tilgjengelig for inspeksjon, men fremstår med noe smuss og bruksslitasje. Klemring og tilslutning mellom belegg og sluk er visuelt kontrollert uten at det ble registrert åpenbare skader ved overfladisk kontroll.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran eller slukløsning, og konstruksjonen er derfor vurdert ut fra visuelle observasjoner.
Løsningen vurderes å være i tråd med eldre byggestandard, men med avvik knyttet til fallforhold.
Det er montert opplegg til vaskemaskin med benker og skap.
Skyllekar i stål.
Ventilasjonen på badet er utført med ventil i vegg. I tillegg er det tilluft via spalte i vindu, som bidrar til tilførsel av frisk luft og nødvendig luftutskifting.

Løsningen fremstår som enkel, men funksjonell, og er i tråd med vanlig utførelse for boliger oppført/oppgradert etter eldre standard. Vaskerom har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig.

Bad/vaskerom
Badet fremstår som renovert i 2025 og utført med flislagte gulv og vegger. Det er etablert dusjnisje med glassvegger, veggmontert toalett og servant med heldekkende innredning. Det opplyses at arbeider er utført i henhold til TEK17, og det er fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider i form av bilder.
Overflatene fremstår som moderne og i god stand, uten synlige skader eller avvik ved visuell kontroll. Helhetsinntrykket er et funksjonelt bad med tilfredsstillende utførelse.
Vegger er utført med flislagte overflater, og himling fremstår som malt, glatt overflate. Overflatene fremstår som jevne og i god stand, uten synlige skader eller avvik ved visuell kontroll. Utførelsen bærer preg av nyere standard i forbindelse med renovering i 2025.
Gulv er utført med flislagt overflate og varmekabler. Det er målt fall fra terskel til sluk på ca. 30 mm, noe som vurderes som tilfredsstillende. I dusjsonen er det registrert fall på ca. 20 mm med oppkant på ca. 10 mm, noe som bidrar til å holde vann innenfor dusjnisjen. Utførelsen fremstår som funksjonell med gode fallforhold mot sluk ved visuell kontroll.
Slukløsning er utført med plastsluk i dusjnisje. Det opplyses at det er benyttet banemembran, og det er fremlagt dokumentasjon på utførelse i forbindelse med renovering i 2025 i form av bilder.
Utførelsen fremstår som moderne løsning, og synlige detaljer ved sluk indikerer tilfredsstillende tilpasning mot flis og overflater.
Membran og tettesjikt er ikke tilgjengelig for full kontroll, men dokumentasjon foreligger med bilder.
Det er etablert dusjnisje med glassvegger, veggmontert toalett og servant med heldekkende innredning.
Ventilasjon i rommet er etablert med elektrisk styrt avtrekksvifte montert i vegg. Det er i tillegg luftespalte under dør som sikrer tilluft. Løsningen gir nødvendig luftutskifting for våtrom ved normal bruk.
Det ble ikke registrert synlige feil eller mangler ved ventilasjonsløsningen ved visuell kontroll
Bad er nytt 2025. Hulltagning er ikke påkrevd. Ingen unormale fuktverdier ble målt ved bruk av fuktindikator.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning består av nyere HTH kjøkken med hvite dør og skuffronter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål.
Fliser mellom over og underskaper.
Kjøkkeninnredningen fremstår som hel og funksjonell ved visuell kontroll. Det ble ikke registrert vesentlige skader på fronter, benkeplate eller synlige installasjoner.
Vann- og avløpsopplegg under benk er synlig og fremstår som fagmessig utført. Det er etablert avstengningsventiler og tilkobling for oppvaskmaskin.
Avtrekk over kokemyuligheter ført ut i vegg.
Kjøkkenet i leilighet kjeller med moderne innredning og integrerte løsninger etablert 2025. Overflater består av malte gipsvegger og himling, som fremstår med normal god standard i forhold til alder.
Kjøkkeninnredningen fremstår som hel og funksjonell ved visuell kontroll.
Vann- og avløpsopplegg under benk er synlig og fremstår som fagmessig utført. Det er etablert avstengningsventiler og tilkobling for oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannledninger utført som plast rør-i-rør-system fra 2020-25. Fordelerskap er plassert i vegg med synlige fordelerrør og avstengningsmuligheter for de enkelte kurser.

Installasjonen fremstår som moderne og i henhold til vanlig utførelse for oppgraderingsår. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller skader ved visuell kontroll.
Rørføringer under kjøkkenbenk er synlige og tilgjengelige for inspeksjon. Det er montert avstengningsventiler og opplegg for tilkobling av utstyr.
Avløpsrør i plast/PVC.
Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler plassert i oppholdsrom. Ventilene fremstår hensiktsmessig plassert for å sikre tilførsel av frisk luft og bidra til luftutskifting i boligen.
Naturlig ventilasjon er en tradisjonell løsning som kan fungere tilfredsstillende forutsatt at ventiler holdes åpne og det er tilstrekkelig luftbevegelse mellom rom, eksempelvis via luftespalter under dører.
Det gjøres oppmerksom på at slik ventilasjon er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold, og kan ha varierende effekt gjennom året.
VV tank på 200 liter etablert i kjeller fra 2020.
Boligen har et sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring med 63 ampere. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Det er benyttet moderne vern.
Kursoversikten er tilgjengelig i skapdør og gir god oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike installasjonene, herunder kjøkken, oppvarming, våtrom og tekniske installasjoner. Dette vurderes som positivt med tanke på drift og vedlikehold.
Det er registrert at det er installert tilstrekkelig antall kurser for normal boligbruk, inkludert egne kurser til større forbrukere som komfyr, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder.
Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt og hensiktsmessig oppbygget med 63A hovedsikring og moderne sikringsutstyr. Det anbefales som normalt å gjennomføre jevnlig kontroll av autorisert

Beskrivelse av eiendommen

elektroinstallatør, samt verifisere dokumentasjon (samsvarserklæring) dersom dette ikke foreligger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er fundamentert på fjell. Fjell er synlig i kryperom og på tomten.
Bygningen har krypkjeller/åpen konstruksjon mot terreng, og det er ikke etablert tradisjonell drenering rundt kryperom. Fuktsikring er i hovedsak basert på naturlig avrenning i terreng samt lufting under bygget. Takvann ledes delvis bort via nedløp.
Ny drenering etablert rundt hele bygget, bortsett fra 2 vegger.
Grunnmur oppført i plasstøpt betong etablert på fjell. Grunnmur fyller sin funksjon.
Tomten fremstår med skrånende terreng, hvor boligen er plassert i hellende landskap. Det er etablert terreng tilpasninger med opparbeidede gress arealer, gruslagte soner langs grunnmur, forstøtningsmurer og terrasser i impregnert trevirke.

Terrengforholdene vurderes som normalt tilpasset eiendommen, men med enkelte forhold som kan gi økt fukt- og belastningspåvirkning på konstruksjoner mot vest.
Utvendige avløpsledninger er opplyst av selger skiftet de senere år.
Avløpsledninger er utført i PVC, noe som er en vanlig og hensiktsmessig løsning med god levetid under normale forhold.
Vannrør av ukjent materiale.
Vannrør med bra vanntrykk ved funksjonstest.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller utført kontroll som bekrefter tilstand på ledningene utover visuell vurdering der dette er tilgjengelig. Slike installasjoner ligger hovedsakelig skjult i grunnen, og tilstand vurderes derfor i stor grad ut fra alder og funksjon.
Ledningene vurderes som tidsmessige i forhold til byggeår, og materialvalg anses som tilfredsstillende.

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

Boligen fremstår med grunnleggende HMS-tiltak som røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er ikke observert forhold som tilsier umiddelbar helsefare ved normal bruk.
Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåer i boligen. I tillegg bør det gjennomføres jevnlig kontroll av brannsikkerhetsutstyr for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

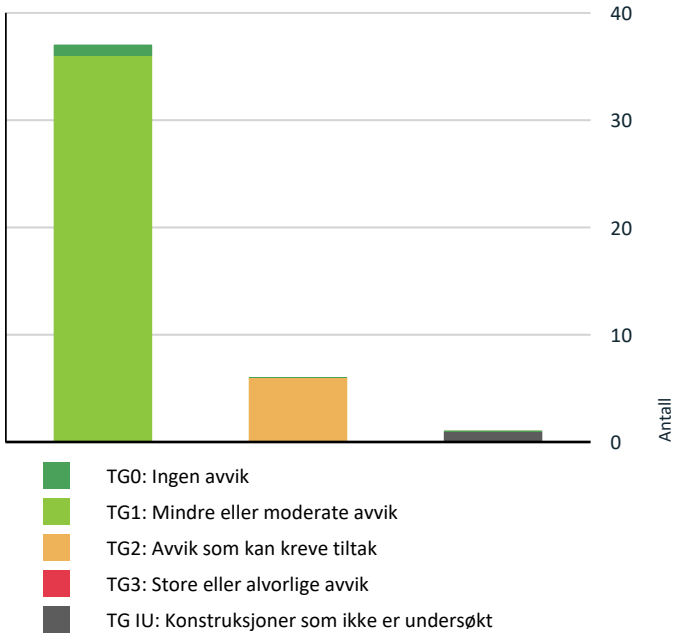
Enebolig

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

Tegninger innhentet.

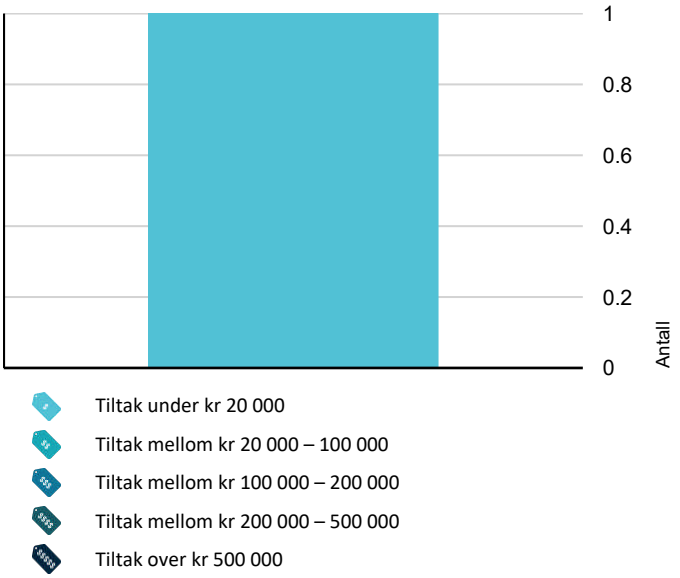
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1963

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Boligen er oppgradert i tidsperioden 2020 til 2025

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Plassbygget pulttak tekket med pappmmembran antatt fra 2000 tallet.
Pipe gjennomføring med beslag. Taktekking fremstår med jevn overflate og normal funksjon.
Det registreres noe værslitasje og alderspreg på takmembran. Dette er forventet for denne type tekking.
Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takvannssystemet består av takrenner og nedløp i lakkert stål. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner i selve rennesystemet.
Nedløp er ført ned langs yttervegger og avsluttes til terreng og rør.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført med stående bordkledning, antatt montert på bindingsverks konstruksjon i 10 cm tykkelse. Konstruksjonen antatt isolert med 10 cm isolasjon i hulrom. Innvendig platet/tapetsert.
En vegg mot vest/veranda fort ut og tillegg isolert med 50 mm isolasjon.
Utvendig er fasadepanel stedvis skiftet (ca.70%).
Kledningen fremstår generelt i god funksjonell stand og fyller sin funksjon. Fasader nylig malt 2025.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som plassbygget pulttak i trekonstruksjon.
Innvendige overflater består av panel i himling/undertak.
Konstruksjonen fremstår som synlig bæresystem med sperrer bærende på yttervegg og innervegg, noe som var en vanlig utførelsesmetode på oppførringstidspunktet.
Ved visuell befaring fremstår konstruksjonen uten tegn til store deformasjoner eller synlige skader. Konstruksjonen er en såkalt lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.



Synlig luftespalte ved raft.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass skiftet 2024.
Rammer og karmer i trevirke.
Vinduene fremstår i god funksjonell stand.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Beskrivelse

En-fløya entredører (2 stk) med isolerglass nylig skiftet 2024 type Harmoni dører. Skyv og hevedør i stue med isolerglass skiftet 2013.
Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

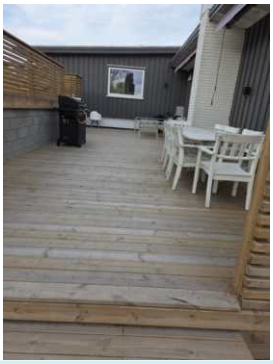
Beskrivelse

Terrasser fremstår som romslig og med god utførelse merd trapper tilpasset terreng. Selve terrasse konstruksjonen fremstår ellers i normal stand, med trykkimpregnert treverk og jevn overflate. Det er ikke synlige tegn til alvorlig skjevhet eller konstruksjonssvikt, men overflater er værpåvirket og vil kreve jevnlig vedlikehold for å opprettholde levetid.
Rekkverk fremstår solid med levegger i spilepanel.
Terrassebord bør rengjøres og eventuelt overflatebehandles for å redusere slitasje.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025





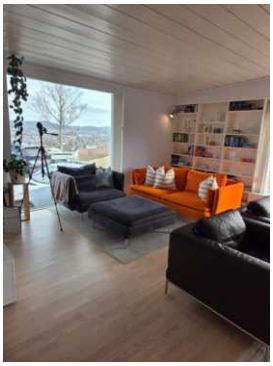
INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater fremstår generelt som jevnt vedlikeholdt og med god standard for boligens alder. Det er gjennomgående benyttet malte flater og panel på vegger og himlinger, som gir et helhetlig og tradisjonelt uttrykk. I flere rom er det benyttet MDF panel i himling, mens enkelte rom har malte plater og panel. Overflatene fremstår i hovedsak uten større skader, men med noe normal slitasje.

Gulv overflater varierer mellom parkett og høytrykslaminat i 1.etasje og flislagte gulv i kjeller. Overganger mellom ulike gulvtyper fremstår som enkle, men funksjonelle.
Overflater vurderes innvendige å være i god stand, med normal bruksslitasje og behov for jevnlig overflatevedlikehold som maling. Det er ikke avdekket vesentlige avvik utover dette.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet mot grunn fremstår som et tradisjonelt trebjelkelag over kryperom. Konstruksjonen består av trebjelker med gulvbord over/undergulv, og med tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør ført i hulrommet. Kryperommet har synlig grunnmur i betong blokker og fremstår som relativt tørt ved visuell befaring, uten tydelige tegn til stående vann eller omfattende fuktproblemer.

Gulvene i oppholdsrom fremstår som plane og stabile, uten synlige tegn til setninger eller større skjevheter. Overflater som parkett og fliser ligger jevnt, noe som indikerer at underliggende konstruksjon i hovedsak er intakt.
Det er ikke registrert klare tegn til råte eller alvorlige skader i bjelkelaget ut fra befaring. Det anbefales derfor jevnlig kontroll av kryperom, spesielt med tanke på fukt, ventilasjon og eventuell lukt.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe og ildsteder fremstår som solide, tradisjonelle konstruksjoner oppført i teglstein. Piper er sentralt plassert i boligen og fungerer både som bærende element og med varmekilde i stue. Overflatene på pipe fremstår generelt i god stand uten synlige sprekker eller deformasjoner som skulle indikere strukturelle skader.

Det er installert vedovnn i stue av nyere dato/2025 tilknyttet pipeløp. Vedovn fremstår som funksjonelle og av nyere type, med glassdør og lukket forbrenning. Vedovn er plassert på ubrennbart underlag, hovedsakelig skifer, noe som er i tråd med gjeldende krav.

Det er også viktig å merke seg at det ikke er dokumentert kontroll av pipe eller ildsted (feiing/tilsyn), og det anbefales å kontrollere at anlegget er godkjent og tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av nylig etablert leilighet . Overflater består av fliser på gulvflater med varmekabel i gulvflater. Malt slette flater/gips plater og malt panel på veggflater. Ingen tegn til fukt problematikk ble registrert i nylig innredet rom.
Leilighet har etablert lydhimling mot hovedbolig med dobbel gips i himlinger.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024







TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller er etablert under deler av bygningen med trebjelkelag og stubbegulv over. Det er tilgang til kryperom med adkomst lukker i kjeller.

Ved visuell kontroll av tilgjengelige deler fremstår krypkjelleren som grov og isolert, med eksponert grunn bestående av fjell masser og isolert flater tekket med radon duk. Det er ikke registrert fukt i grunnen og noen tegn til høy luftfuktighet. Krypkjelleren er ventilert via el-ventiler i vegg, og det er god luftgjennomstrømning, noe som er et positivt forhold.

Bærekonstruksjonen består av grunnmur i betong/lecablokker som bærer trebjelkelaget. Disse fremstår uten tydelige skader eller deformasjoner i de synlige områdene, men utførelsen er enkel. Tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør er ført i krypkjelleren og er delvis tilgjengelige for inspeksjon.
Samlet vurderes krypkjelleren å fremstå i god stand.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført i malt trevirke med rekkverk på én side. Trappen fremstår i god visuell stand uten tegn til vesentlig slitasje eller skader. Det er etablert håndløper integrert i rekkverket, men det mangler håndløper langs vegg, noe som er anbefalt for bedre tilgjengelighet og sikkerhet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fremstår generelt i normal til god stand med malt slette dørblader. Overflater og funksjon virker tilfredsstillende ved visuell kontroll, uten registrerte vesentlige skader eller deformasjoner.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet er plassert i 1.etasje og fremstår som et tradisjonelt våtrom.
Våtrom er utført med fliser på vegg og gulvflater. MDF panel på vegger rundt toalett.
Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, dusjkabinett og innredning med to servanter med ett-håndsarmatur. Dusjkabinettet medfører at direkte vannbelastning på vegger og gulv i hovedsak begrenses.
Det er vindu i rommet som gir naturlig ventilasjon, i tillegg til ventil/mekanisk avtrekk i vegg. Ventilasjonsforholdene vurderes som tilfredsstillende ut fra visuelle observasjoner.
Gulvet er belagt med fliser og overgang mellom gulv og vegg er ført opp med oppkant på de felste veggflater. MDF panel ført ned mot flis rundt toalett.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2015



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med fliser tilpasset bruk i våtrom. Overflatene fremstår som hele og uten synlige skader ved visuell kontroll.
Himling er utført med malt panel. Overflatene fremstår som jevne og uten registrerte avvik.
Bad med merknad på MDF panel ført ned til fliser med manglende membran/flomkant.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

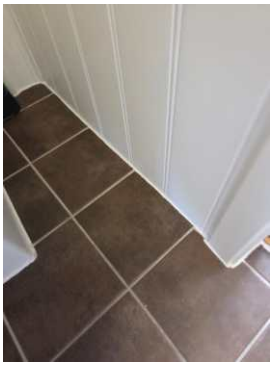
MDF plater mangler sokkel/Fuktbestandig flomkant.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved vann på gulv vil veggplater ble fuktskadet. Flomkant bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



MDF panel ført ned til fliser.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Det er registrert oppkant mot vegg på ca. 5 cm, noe som bidrar til å ivareta vannsikring i rommet.
Det er målt tilnærmet 18 mm fall til sluk, men dør mangler flomkant.
Utgangspunkt for høydemåling er ved dørterskel, hvor det er registrert nivå på ca. 18 mm. Fallforholdene tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger.
Arbeidene bærer preg av egeninnsats/lite fagmessig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulv mangler forskriftsmessig fall mot sluk og flomkant ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Sluk i plast.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

• Det må innhentes dokumentasjon.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, dusjkabinett og innredning med to servanter med ett-håndsarmatur.

Årstall: 2015

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte montert i vegg. I tillegg er det vindu i rommet som gir mulighet for naturlig ventilasjon. Ventilasjonsløsningen vurderes å være funksjonell basert på visuell observasjon. Det er ikke foretatt funksjonstest av den elektriske viften.

Årstall: 2015

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakning ble foretatt fra vegg i soverom. Fuktmålinger utført med fuktindikator i vegg og våtsoner. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Årstall: 2015





1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater og MDF panel på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin med benker og skap. Skyllekar i stål.
Sluk består av eldre jernsluk i gulv. Ventilasjon består av el- ventil i yttervegg. Vaskerom er oppgradert på overflater de senere år. Eldre jernsluk i gulv med utgått levetid. Faren for lekkasjer i den skjulte konstruksjonen vurderes som stor.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerom har etablert malt MDF panel på veggflater. Malt himling.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg tilpasset bruk i våtrom. Belegget er ført opp på vegg med oppkant på ca. 7 cm, noe som bidrar til å ivareta tetthet i overgangen mellom gulv og vegg.
Det er registrert tilnærmet flatt gulv uten målbart fall mot sluk (ca. 0 mm fall). Sluket er plassert i gulvets lavpunkt, men manglende fall medfører begrenset avrenning av vann.
Overflaten fremstår ellers som hel og uten synlige skader ved visuell kontroll.
Gulvet vurderes å ha normal bruksmessig standard, men med avvik knyttet til manglende fall mot sluk.

Tilstandsrapport

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

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er tilgjengelig for inspeksjon, men fremstår med noe smuss og bruksslitasje. Klemring og tilslutning mellom belegg og sluk er visuelt kontrollert uten at det ble registrert åpenbare skader ved overfladisk kontroll.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran eller slukløsning, og konstruksjonen er derfor vurdert ut fra visuelle observasjoner.
Løsningen vurderes å være i tråd med eldre byggestandard, men med avvik knyttet til fallforhold.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert opplegg til vaskemaskin med benker og skap. Skyllekar i stål.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen på badet er utført med ventil i vegg. I tillegg er det tilluft via spalte i vindu, som bidrar til tilførsel av frisk luft og nødvendig luftutskifting.

Løsningen fremstår som enkel, men funksjonell, og er i tråd med vanlig utførelse for boliger oppført/oppgradert etter eldre standard.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet fremstår som renovert i 2025 og utført med flislagte gulv og vegger. Det er etablert dusjnisje med glassvegger, veggmontert toalett og servant med heldekkende innredning. Det opplyses at arbeider er utført i henhold til TEK17, og det er fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider i form av bilder.
Overflatene fremstår som moderne og i god stand, uten synlige skader eller avvik ved visuell kontroll. Helhetsinntrykket er et funksjonelt bad med tilfredsstillende utførelse.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med flislagte overflater, og himling fremstår som malt, glatt overflate. Overflatene fremstår som jevne og i god stand, uten synlige skader eller avvik ved visuell kontroll. Utførelsen bærer preg av nyere standard i forbindelse med renovering i 2025.

Årstall: 2025

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med flislagt overflate og varmekabler. Det er målt fall fra terskel til sluk på ca. 30 mm, noe som vurderes som tilfredsstillende. I dusjsonen er det registrert fall på ca. 20 mm med oppkant på ca. 10 mm, noe som bidrar til å holde vann innenfor dusjnisjen. Utførelsen fremstår som funksjonell med gode fallforhold mot sluk ved visuell kontroll.

Årstall: 2025

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Slukløsning er utført med plastsluk i dusjnisje. Det opplyses at det er benyttet banemembran, og det er fremlagt dokumentasjon på utførelse i forbindelse med renovering i 2025 i form av bilder. Utførelsen fremstår som moderne løsning, og synlige detaljer ved sluk indikerer tilfredsstillende tilpasning mot flis og overflater. Membran og tettesjikt er ikke tilgjengelig for full kontroll, men dokumentasjon foreligger med bilder.

Årstall: 2025

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert dusjnisje med glassvegger, veggmontert toalett og servant med heldekkende innredning.

Årstall: 2025

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon i rommet er etablert med elektrisk styrt avtrekksvifte montert i vegg. Det er i tillegg luftespalte under dør som sikrer tilluft. Løsningen gir nødvendig luftutskifting for våtrom ved normal bruk.
Det ble ikke registrert synlige feil eller mangler ved ventilasjonsløsningen ved visuell kontroll

Årstall: 2025

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad er nytt 2025. Hulltagning er ikke påkrevd. Ingen unormale fuktverdier ble målt ved bruk av fuktindikator.

Årstall: 2025



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av nyere HTH kjøkken med hvite dør og skuffronter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål.
Fliser mellom over og underskaper.
Kjøkkeninnredningen fremstår som hel og funksjonell ved visuell kontroll. Det ble ikke registrert vesentlige skader på fronter, benkeplate eller synlige installasjoner.
Vann- og avløpsopplegg under benk er synlig og fremstår som fagmessig utført. Det er etablert avstengningsventiler og tilkobling for oppvaskmaskin.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemyuligheter ført ut i vegg.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i leilighet kjeller med moderne innredning og integrerte løsninger etablert 2025. Overflater består av malte gipsvegger og himling, som fremstår med normal god standard i forhold til alder.
Kjøkkeninnredningen fremstår som hel og funksjonell ved visuell kontroll.
Vann- og avløpsopplegg under benk er synlig og fremstår som fagmessig utført. Det er etablert avstengningsventiler og tilkobling for oppvaskmaskin.

Årstall: 2025



KJELLER > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Årstall: 2025

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannledninger utført som plast rør-i-rør-system fra 2020-25. Fordelerskap er plassert i vegg med synlige fordelerrør og avstengningsmuligheter for de enkelte kurser.

Installasjonen fremstår som moderne og i henhold til vanlig utførelse for oppgraderingsår. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller skader ved visuell kontroll.
Rørføringer under kjøkkenbenk er synlige og tilgjengelige for inspeksjon. Det er montert avstengningsventiler og opplegg for tilkobling av utstyr.

Årstall: 2023





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast/PVC.

Årstall: 2022

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler plassert i oppholdsrom. Ventilene fremstår hensiktsmessig plassert for å sikre tilførsel av frisk luft og bidra til luftutskifting i boligen.
Naturlig ventilasjon er en tradisjonell løsning som kan fungere tilfredsstillende forutsatt at ventiler holdes åpne og det er tilstrekkelig luftbevegelse mellom rom, eksempelvis via luftespalter under dører.
Det gjøres oppmerksom på at slik ventilasjon er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold, og kan ha varierende effekt gjennom året.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV tank på 200 liter etablert i kjeller fra 2020.

Årstall: 2020



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

Tilstandsrapport

Boligen har et sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring med 63 ampere. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Det er benyttet moderne vern.
Kursoversikten er tilgjengelig i skapdør og gir god oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike installasjonene, herunder kjøkken, oppvarming, våtrom og tekniske installasjoner. Dette vurderes som positivt med tanke på drift og vedlikehold.
Det er registrert at det er installert tilstrekkelig antall kurser for normal boligbruk, inkludert egne kurser til større forbrukere som komfyr, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder.
Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt og hensiktsmessig oppbygget med 63A hovedsikring og moderne sikringsutstyr. Det anbefales som normalt å gjennomføre jevnlig kontroll av autorisert elektroinstallatør, samt verifisere dokumentasjon (samsvarserklæring) dersom dette ikke foreligger.

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







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på fjell. Fjell er synlig i kryperom og på tomten.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller/åpen konstruksjon mot terreng, og det er ikke etablert tradisjonell drenering rundt kryperom. Fuktsikring er i hovedsak basert på naturlig avrenning i terreng samt lufting under bygget.
Takvann ledes delvis bort via nedløp.
Ny drenering etablert rundt hele bygget, bortsett fra 2 vegger.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført i plasstøpt betong etablert på fjell. Grunnmur fyller sin funksjon.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår med skrånende terreng, hvor boligen er plassert i hellende landskap. Det er etablert terreng tilpasninger med opparbeidede gress arealer, gruslagte soner langs grunnmur, forstøtningsmurer og terrasser i impregnert trevirke.

Terrengforholdene vurderes som normalt tilpasset eiendommen, men med enkelte forhold som kan gi økt fukt- og belastningspåvirkning på konstruksjoner mot vest.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsledninger er opplyst av selger skiftet de senere år. Avløpsledninger er utført i PVC, noe som er en vanlig og hensiktsmessig løsning med god levetid under normale forhold. Vannrør av ukjent materiale.
Vannrør med bra vanntrykk ved funksjonstest.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller utført kontroll som bekrefter tilstand på ledningene utover visuell vurdering der dette er tilgjengelig. Slike installasjoner ligger hovedsakelig skjult i grunnen, og tilstand vurderes derfor i stor grad ut fra alder og funksjon.
Ledningene vurderes som tidsmessige i forhold til byggeår, og materialvalg anses som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Om mulig innhent dokumentasjon på vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

Beskrivelse

Boligen fremstår med grunnleggende HMS-tiltak som røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er ikke observert forhold som tilsier umiddelbar helsefare ved normal bruk.
Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåer i boligen. I tillegg bør det gjennomføres jevnlig kontroll av brannsikkerhetsutstyr for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå.

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

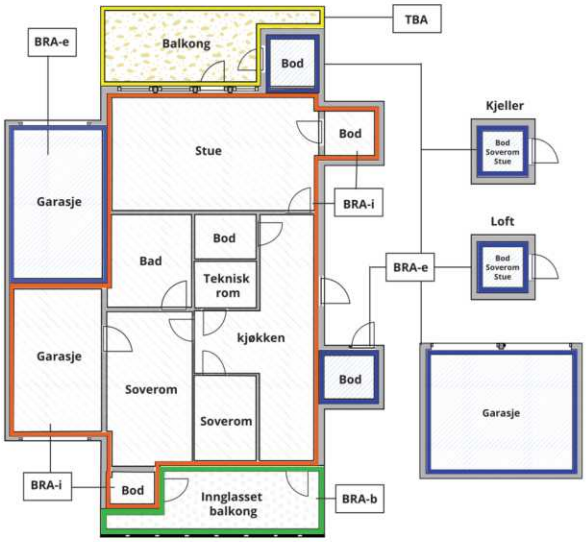
Hva er måleverdig areal?

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	138			138	165
KJeller	46			46	
SUM	**184**				**165**
SUM BRA	**184**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, kjøkken, stue, bad, vaskerom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
KJeller	Bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger innhentet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: SE beskrivelse i rapport vedrørende oppgraderinger.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Ahmed Mohamed Sheikh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	2	205		0	3074.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gulsetlia 2

Hjemmelshaver

Sheikh Ahmed Mohamed, Mandal Anniken Danielsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Gulset i Skien kommune. Området fremstår som sentralt med spredt bolig bebyggelse. Tomten ligger i et lett skrånende terreng med innslag av plen og prydbusker. Det er kort avstand til sentrumsfunksjoner, men daglige servicetilbud, skole, barnehage, idrettsanlegg og handel finnes innen kort gangavstand. Området vurderes som attraktivt for de som ønsker en bolig med sentral beliggenhet med flott utsikt over Skien by.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område avsatt til bolig formål. Dette innebærer at arealet i hovedsak er regulert til bolig, og at det kan være begrensninger knyttet til ny bebyggelse og bruksendringer.
Eksisterende bebyggelse anses som lovlig etablert, men tiltak utover dette vil normalt kreve særskilt godkjenning fra kommunen.
Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere avklaring av reguleringsbestemmelser og eventuelle muligheter for videre utvikling eller endret bruk.

Om tomten

Tomten fremstår som en lett skrånende godt opparbeidet med innslag av beplantning og romslig terrasser i impregnert trevirke. Tomten er opparbeidede områder med gruset adkomst og plen. Terrenget er flatt, med skrånende mot øst.
Adkomst og gårdsplass er i hovedsak gruset, og det er etablert oppstillingsmuligheter for kjøretøy på egen grunn.
Tomten har varierende grunnforhold med fjell, grus og plen.
Samlet sett vurderes tomten som funksjonell, med gode solforhold og flott utsikt over Skien by.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke vurdert som del av denne gjennomgangen. For opplysninger om tinglyste rettigheter, servitutter eller andre forhold henvises det til eiendomsmegler.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel garasje oppført frittstående. Ikke videre vurdert i denne rapport. Kun beregnet areal.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Målebrev			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	
2	11.05.2026	
3	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Oppdragsnr.
201260042

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ahmed Mohamed Sheikh	Anniken Danielsen Mandal

Gateadresse
Gulsetlia 2

Poststed	Postnr
SKIEN	3726

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 8231572

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 201260042

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det som har med rør og kloakk er utført av faglærte. Membran utført av egeninnsats med veiledning fra faglært. Det foreligger bilder som dokumentasjon hvis ønskelig.
Arbeid utført av	RS Elektro, Rørlegger Sivertsen, Sanderød Rør AS, Eltera.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble fornyet i 2020 og 2025

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Søkt om godkjent leilighet til Skien kommune

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tilkobling og legging av rør er utført av faglært. Det er lagt rør i rør og nye sluker.
Arbeid utført av	Rørlegger Sivertsen, Sanderød Rør AS og Gashi Rørservice.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Viser til takstrapporten fra 2020.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradert det elektriske anlegget, ute og inne.
Arbeid utført av	RS Elektro, Elektro 4, Eltera.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontrollert av de RS Elektro og Eltera og dokumentasjon er sendt til Lede. Alt er godkjent.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Zeptec

Document reference: 201260042

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det foreligger domumentasjon av arbeid i form av bilder fra start til slutt hvis ønskelig.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent leilighet.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent av Skien kommune

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Der foreligger tegninger av leilighet i kjeller hos Skien kommune.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent av Skien kommune

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tiltak utført. Radonduk i kjeller. Satt inn vifter i krypkjellere. Oppholdsrom/leilighet i kjeller har fått radonvifte. Hovedetasje har fått montert FlexIT fans. Foretatt egen radonmåling med eget instrument og verdiene viser at de er innenfor kravene etter tiltakene. Ingen ekstern måling etter utførte tiltak

21.1 Radonmåling

År	2025
Verdi	Kjeller er målt til 115 og hovedetasje målt til 105.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 201260042

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 201260042

E-Signing validated

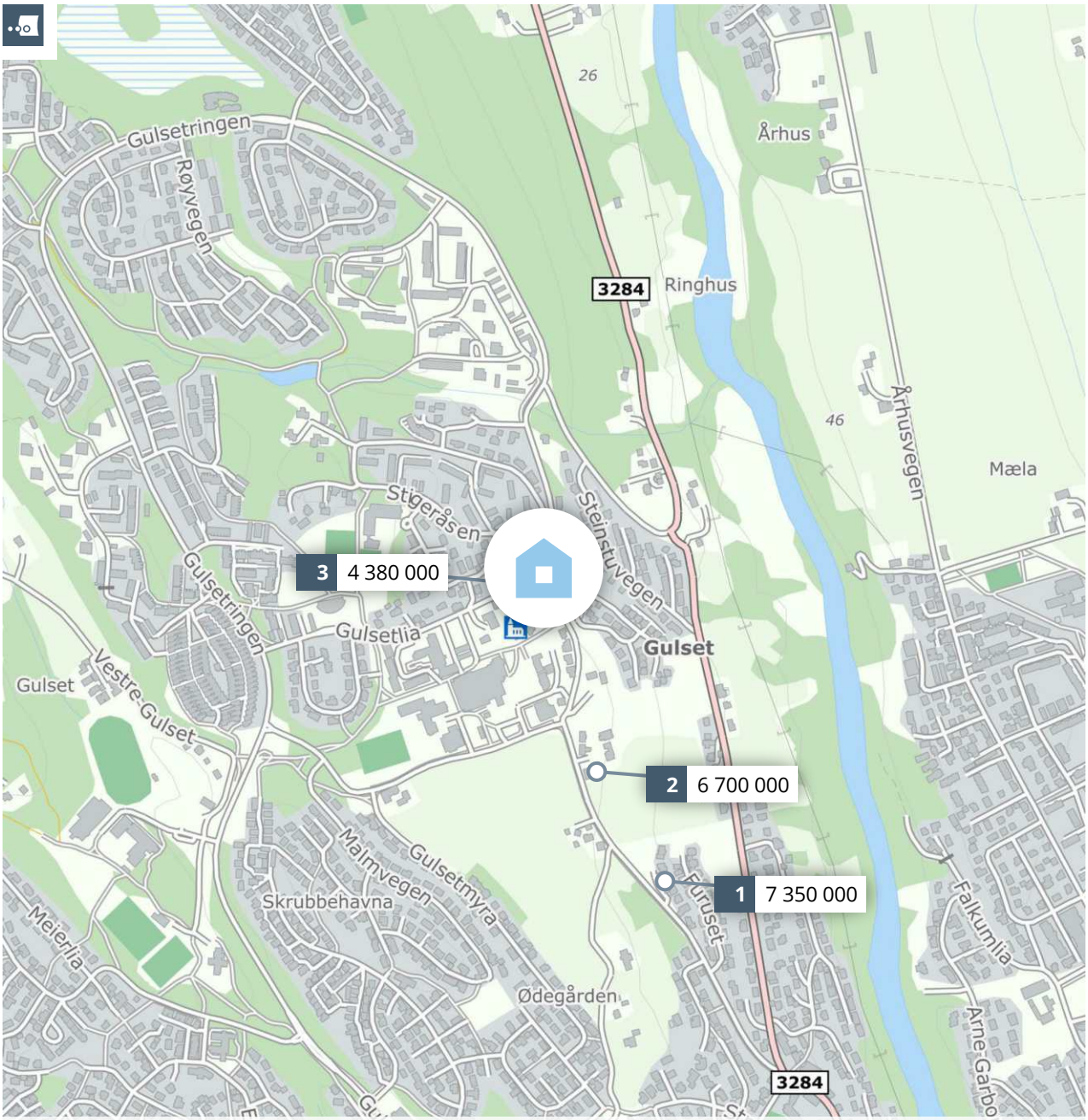
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ahmed Sheik	1a2ea5da03207f0d5b9bc9433f309de38057563a	12.04.2026 11:51:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anniken Mandal	e3070e6c567b05954564b59a025c2d785c9e744f	12.04.2026 11:49:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 201260042

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



Meglers verdivurdering

GULSETLIA 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 15.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gulsetlia 2, 3726 SKIEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 2 BNR 205 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS STIGERÅSEN

Verdivurdert til

5 800 000

-	5 800 000	31 522
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	184 m²	25 m²	- m²	165 m²	- m²	- m²
Tomt					3 075 m²	
Byggeår					1963	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gulsetvegen 126				20.03.2026	7 950 000	**7 350 000**	0	7 350 000	**37 310**
	197 m²	2017	626 m²	4 sov						
2	Gulsetvegen 138				10.03.2023	5 990 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**40 120**
	167 m²	2011	675 m²	3 sov						
3	Stollvegen 1				01.02.2024	4 490 000	**4 380 000**	0	4 380 000	**21 683**
	202 m²	1963	1 322 m²	4 sov						

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

Boligen inneholder: Hovedetasje: entrè, kjøkken, stue, bad, vaskerom og 4 soverom.
Hybelleilighet i underetasjen som inneholder stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom.

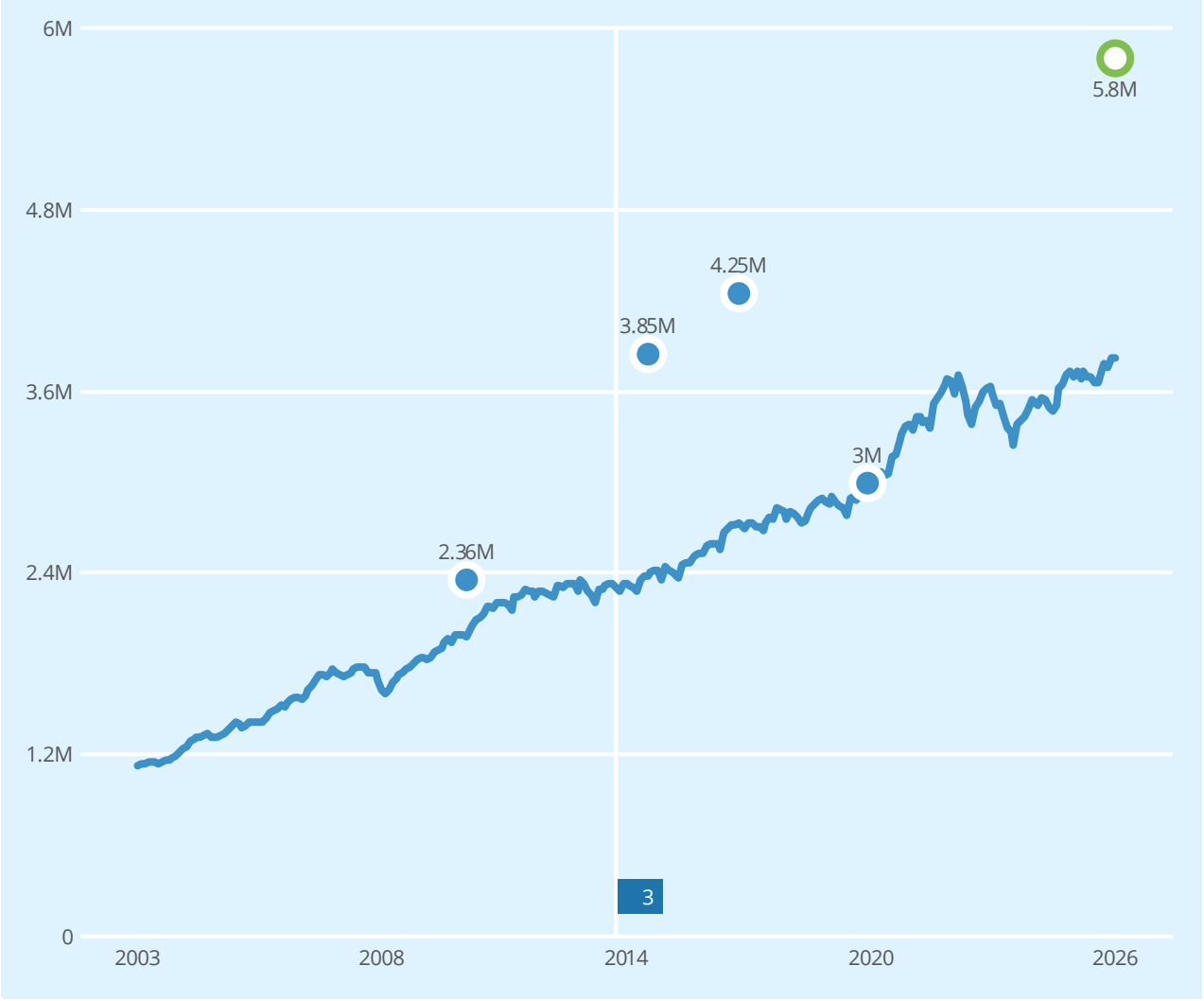
Oppgraderinger:
- Radonduk og sikring mot vanninntrenging i krypkjeller.
- Ny drenering
- Ny kloakk utvendig
- Mesteparten av kledning skiftet
- Utvendig malt med selvrensende maling.
- Nye ytterdører
- Nye vinduer, med unntak av 2 stk fra 2010 og 2013
- Nye vinduer og beslag i kjeller
- Ny utebelysning.
- El-billader
- Varmekabler i kjeller
- Rør-i-rør i hele boligen
- Ventilasjon i hovedetasjen.
- Radonvifte
- Ny vedovn
- Etablert helt ny leilighet i underetasjen

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.05.2020	05.06.2020	17.07.2020	3 500 000	3 000 000	0	3 000 000	4
16.05.2017		16.05.2017	-	4 250 000	-	4 250 000	
25.03.2015		25.03.2015	-	3 850 000	-	3 850 000	
27.10.2010	04.11.2010	24.11.2010	2 290 000	2 360 000	0	2 360 000	

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Vesentlig oppgradert

Eneboliger til salgs i SKIEN kommune nå

73
eneboliger til salgs

4.8M
4 546 000 Prisantydning i snitt
4.4M
4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
81
dager

Eneboliger solgt i SKIEN kommune siste 3 mnd

111
eneboliger solgt

4 201 000 Prisantydning i snitt
4 194 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
78
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

31 522 Gulsetlia 2 Totalpris 5 800 000
24 607 SKIEN kommune i snitt siste 3 mnd
22 089 Telemark fylke i snitt siste 3 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Gulsetlia 2, 3726 SKIEN**	
Dato for energimerking **15.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296124**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164490556**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **205**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1963**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **184,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **184,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **292,37 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **312,28 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **60 936 kWh**



Gulsetlia 2, 3726 SKIEN

Detaljering

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

Gulsetlia 2, 3726 SKIEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Skien kommune
Adresse: Postboks 158, 3701 Skien
Telefon: 35581148

Utskriftsdato: 31.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	205	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gulsetlia 2, 3726 SKIEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021007
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/546/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20datert%2009.10.24%20(1).pdf
Delarealer	**Delareal** 3 075 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bybåndet **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 3 075 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	755

Navn	Reguleringsplan for Dalsbottenlia
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.08.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/1872/755_Planbestemmelser%2025082021.pdf
Delarealer	**Delareal** 86 m^2 **Formål** Annen veigrunn

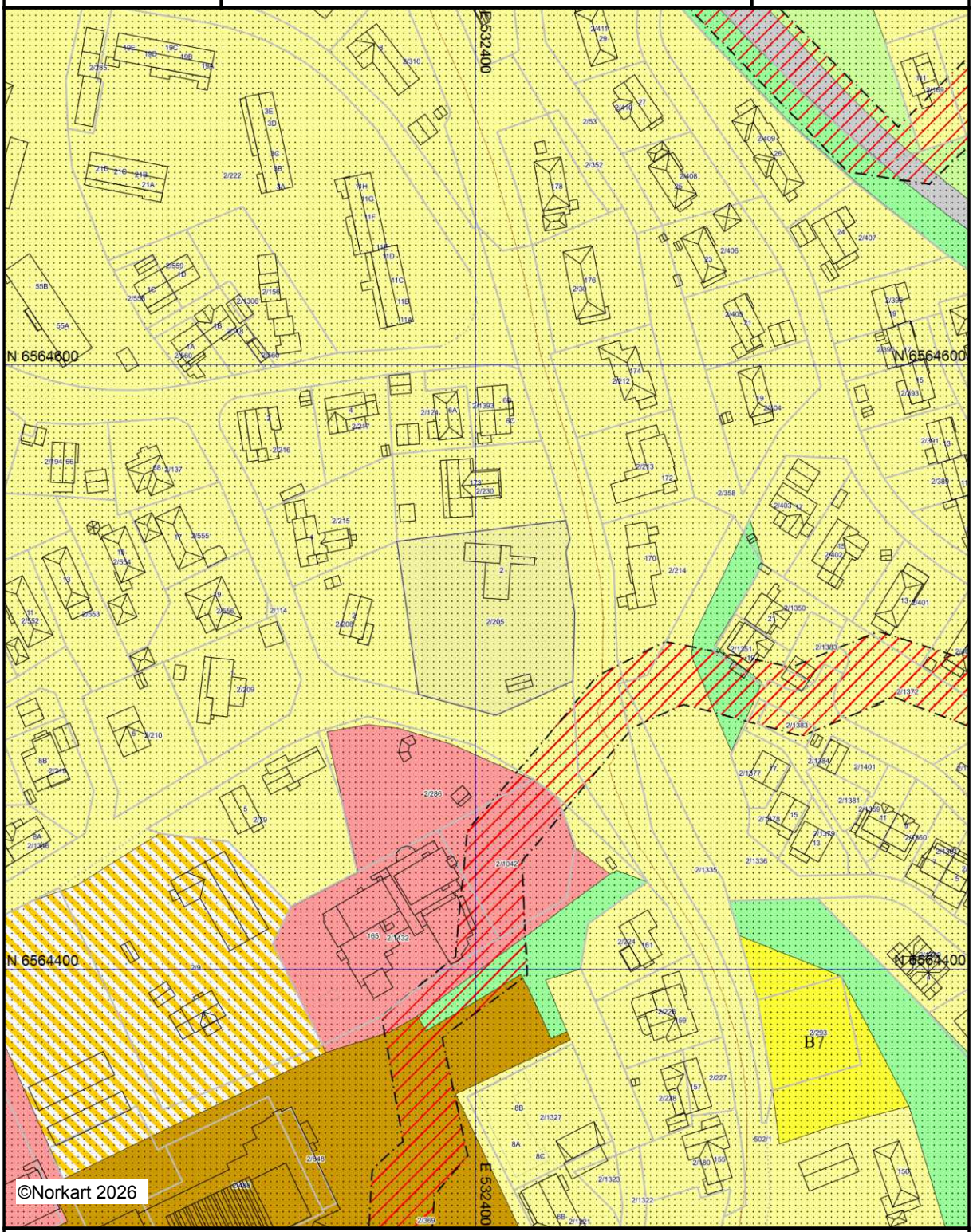
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/205
Adresse: Gulsetlia 2
Utskriftsdato: 31.03.2026
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 - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Støysonegrense
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Bestemmelseområde
Boligbebyggelse - eksisterende
Boligbebyggelse - nytt
Sentrumsformål - eksisterende
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
Veg - eksisterende
Friområde - eksisterende
LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -
Abc Påskrift områdenavn

Utskriftsdato: 31.03.2026

Eiendomskart for eiendom 4003 - 2/205//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 074,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6564516,26	**Øst**	532403,46	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6564486,4	532398,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,50	
2	6564484,04	532406,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,06	
3	6564495,39	532432,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,92	
4	6564507,03	532432,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,64	
5	6564517,92	532432,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,89	
6	6564538,03	532430,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,32	
7	6564542,26	532431,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,45	
8	6564548,48	532430,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,37	
9	6564541,56	532373,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	56,51	
10	6564521,75	532376,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,01	
11	6564490,96	532381,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,10	

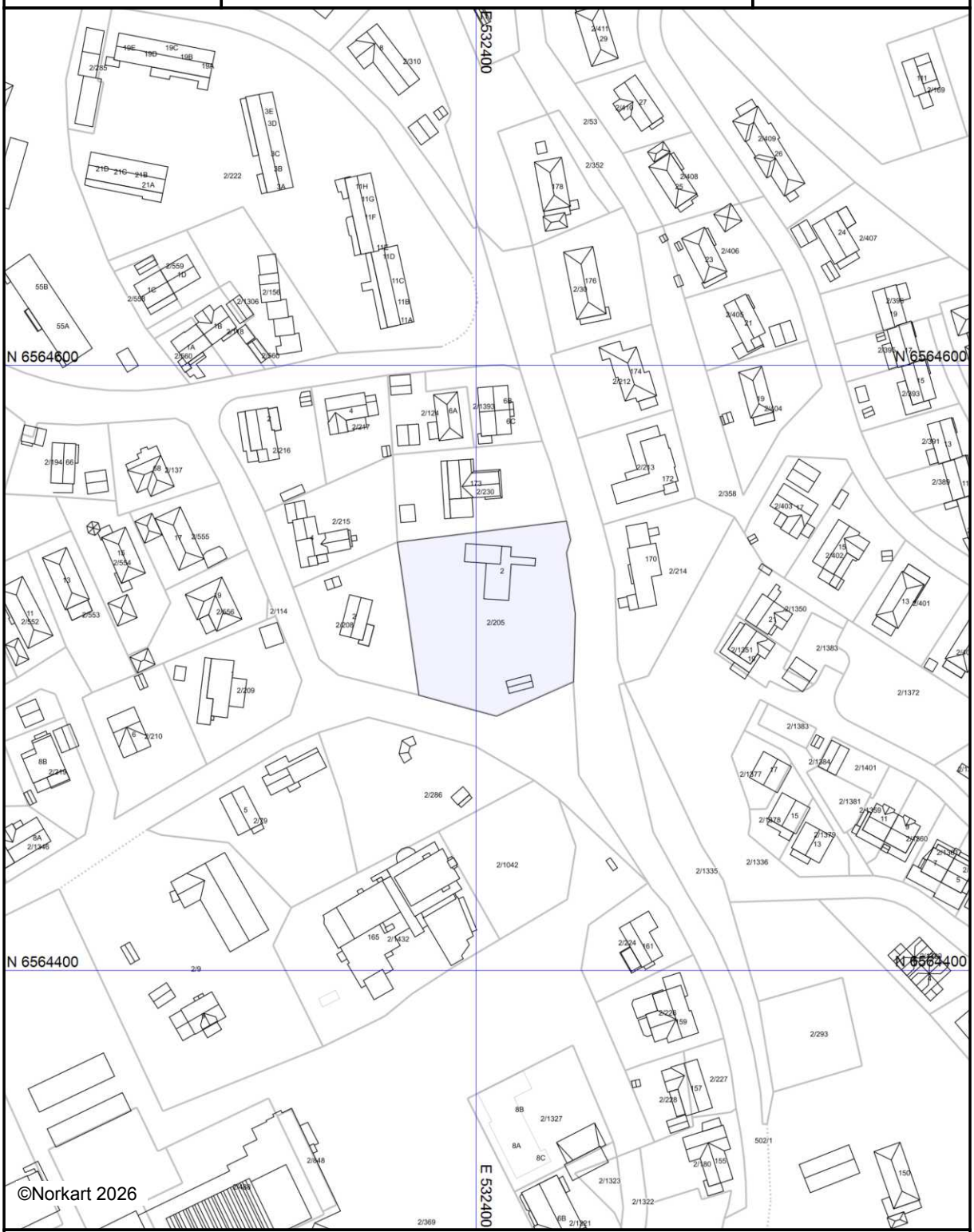
Skien kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 2/205
Adresse: Gulsetlia 2
Utskriftsdato: 31.03.2026
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

Skien kommune

Grunnkart

Eiendom: 2/205
Adresse: Gulsetlia 2
Dato: 31.03.2026
Målestokk: 1:1000

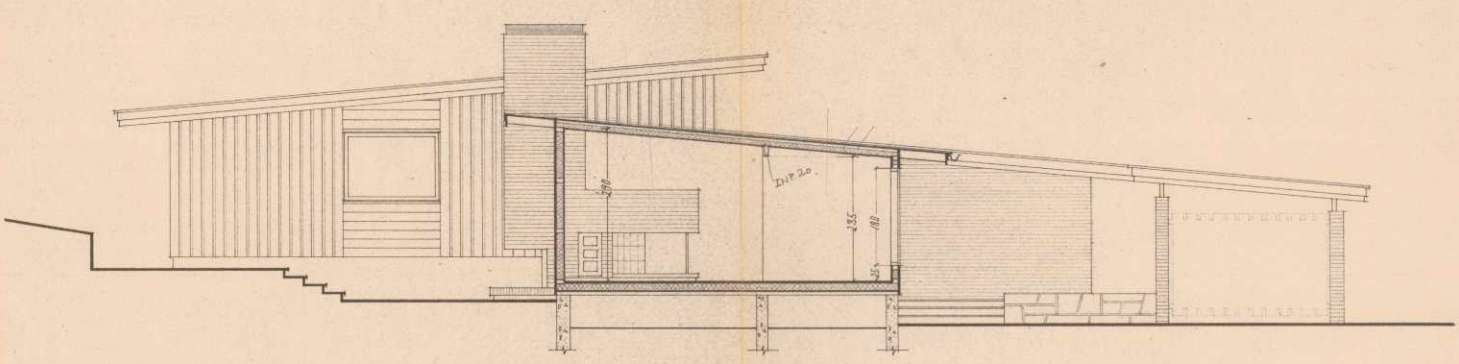
N

UTM-32

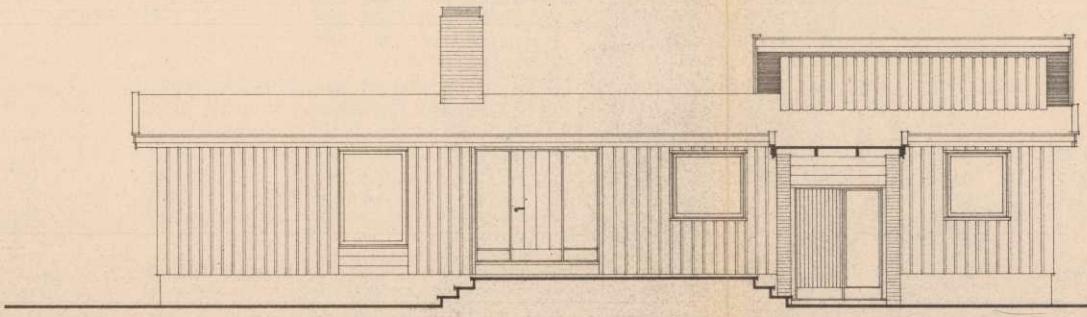
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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.



SNITT **A - A**



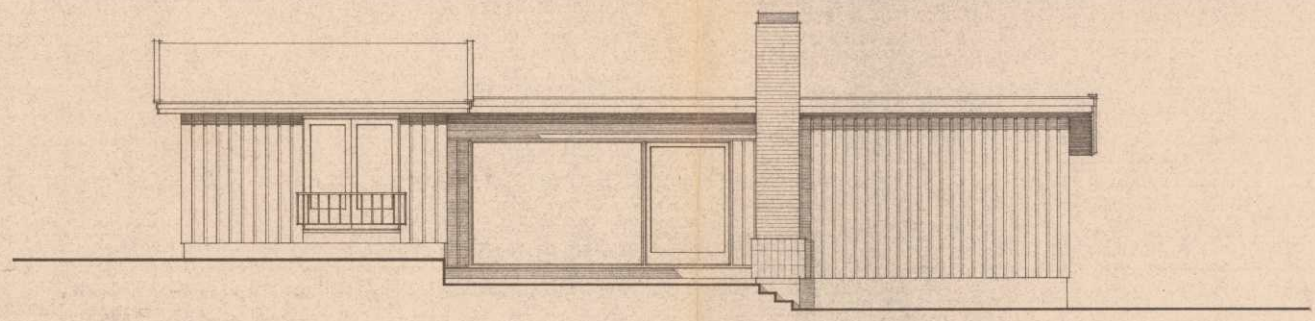
SNITT **B - B**

GJERPEN BYGNINGSRÅD
Anm. nr. ____ Jnr. 311/62.

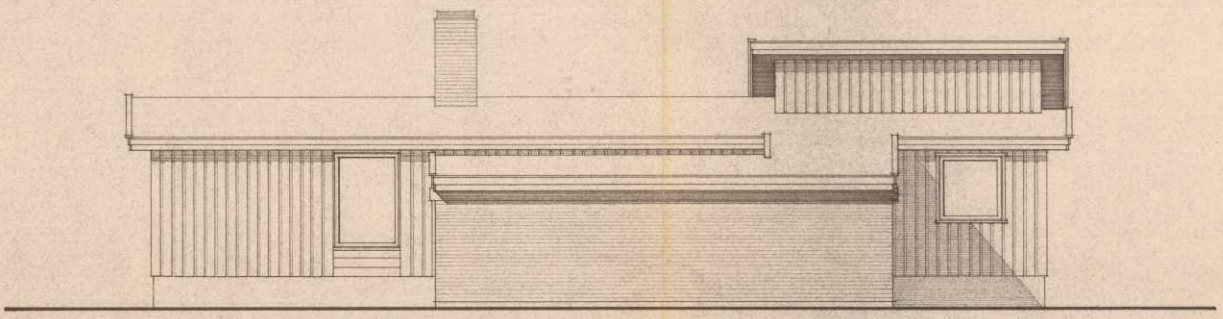
DR. HALVOR ROLLAG OG FRUE	M.STK. 1:50	RETTET.	SIGN.G.W.
ENEBOLIG, GULSET	DATO 9-8-62		5
SNITT A-A OG B-B	LNR. 240 A		

DIRIK WILLUMS ARKITEKT M.N.A.L. JERNBANEGT. 15 PORSGRUNN

A 2.



MOT VEST



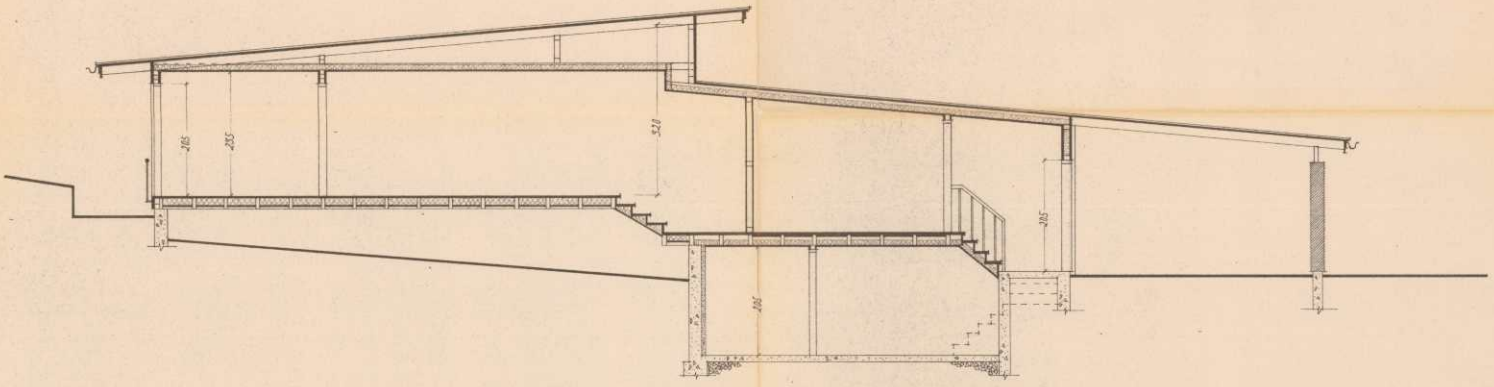
MOT ØST

GJERPEN STEINSKOGRÅD
Anm. nr. ____ Jnr. 311 62.

DR. HALVOR ROLLAG OG FRUE	M.STK. 1:50	RETTET	SIGN.S.N
ENEBOLIG, GULSET	DATO 9-8-62		7
FASADE MOT VEST OG MOT ØST	J.NR. 260 A		

DIRIK WILLUMS ARKITEKT M.N.A.L. JERNBANEGT. 15 PORSGRUNN

A/S TORRKOPI-SALG



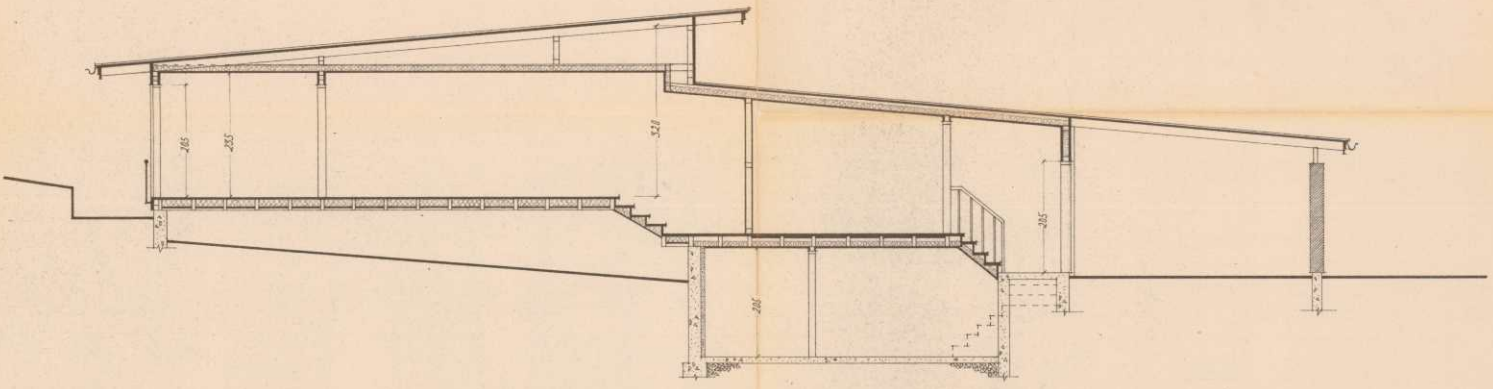
SNITT C - C

GJERPEN BYGNINGSRÅD
Anm. nr. ____ Jnr. 311/63

DR. HALVOR RØLLAG OG FRUE	M.STK. 1:50	RETTET.	SIGN.S.R.
ENEBOLIG, GULSET	DATO 9-8-62.		6
SNITT C - C	J.NR. 260 A.		

DIRIK WILLUMS ARKITEKT M.N.A.L. JERNBANEGT. 15 PORSGRUNN

A 2.



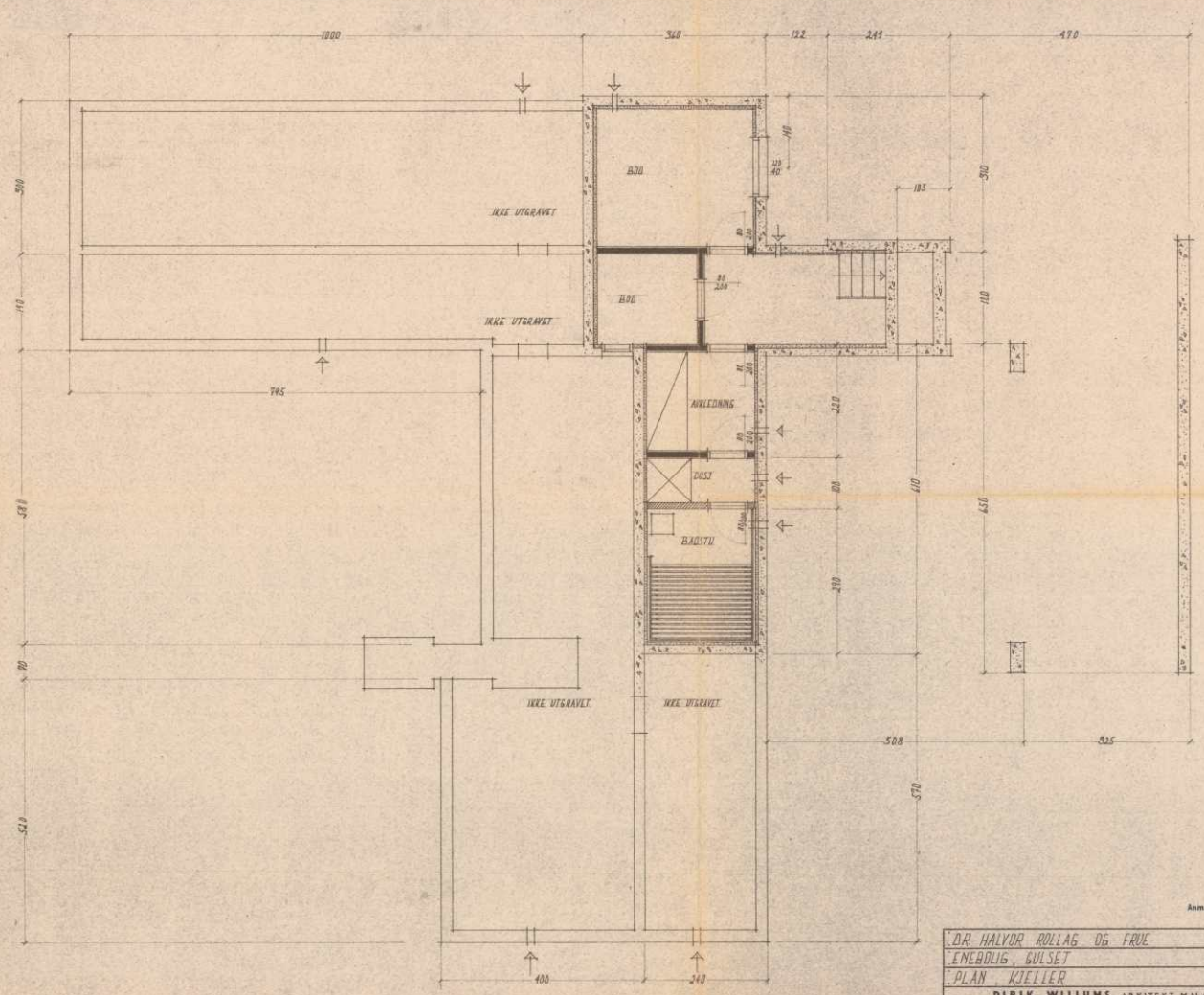
SNITT C – C

GJERPEN BYGGEINNSÅS
Anm. nr. ____ Jnr. 311/62

DR. HALVOR RØLLAG OG FRUE	M.STK. 1:50	RETTET:	SIGN.G.K
ENEBOLIG, GULSET	DATO 9-8-62		6
SNITT C – C	J.NR. 260 A		

DIRIK WILLUMS ARKITEKT M.N.A.L. JERNBANEGT. 15 PORSGRUNN

A 2.

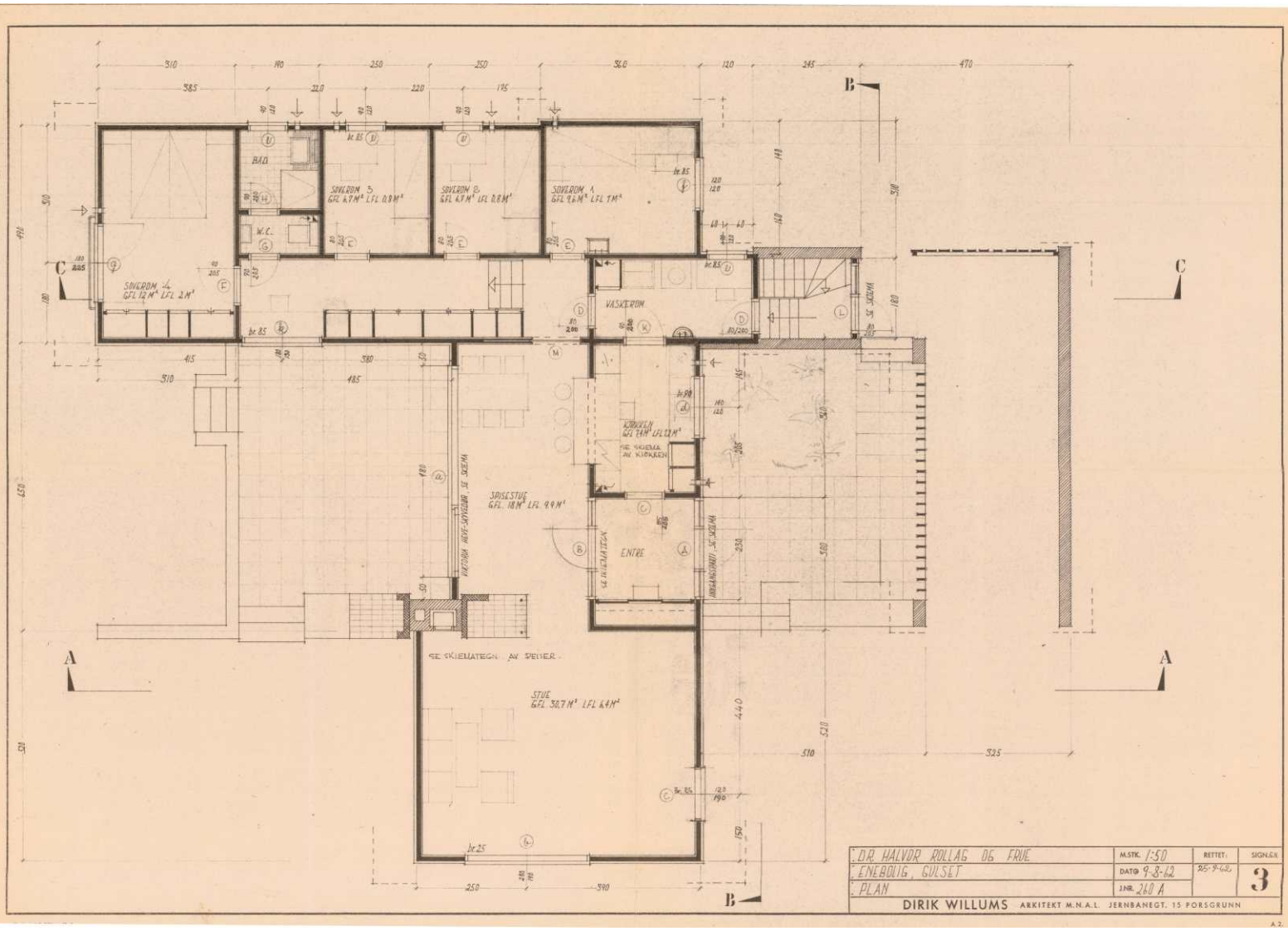


GJERPEN BYGNINGSRÅD
Anm. nr. ____ Jnr. 211/62

D.P. HALVOR ROLLAG OG FRUE	M.STK. 1:50	RETTET	SIGN.JN
ENEBOLIG, GULSET	DATO 9-8-62		4
PLAN, KJELLER	J.NR. 260 A		

DIRIK WILLUMS ARKITEKT M.N.A.L. JERNBANEGT. 15 PORSGRUNN

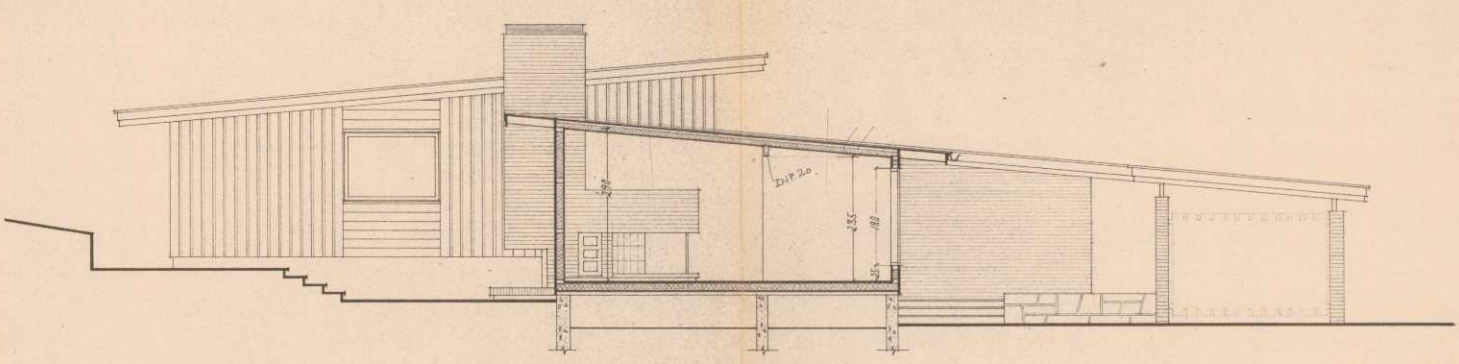
A/S TORSKOPI-S42



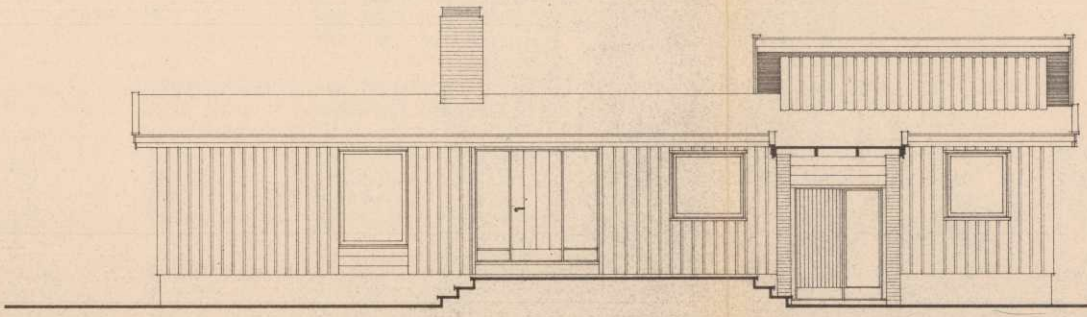
D.R. HALVOR ROLLAG OG FRUE	M.STK. 1:50	RETTET:	SIGN.G.K.
ENEBOLIG, GULSET	DATO 9-8-62	25-9-62	3
PLAN	J.NR. 240 A		

DIRIK WILLUMS ARKITEKT M.N.A.L. JERNBANEGT. 15 PORSGRUNN

A 2.



SNITT **A - A**



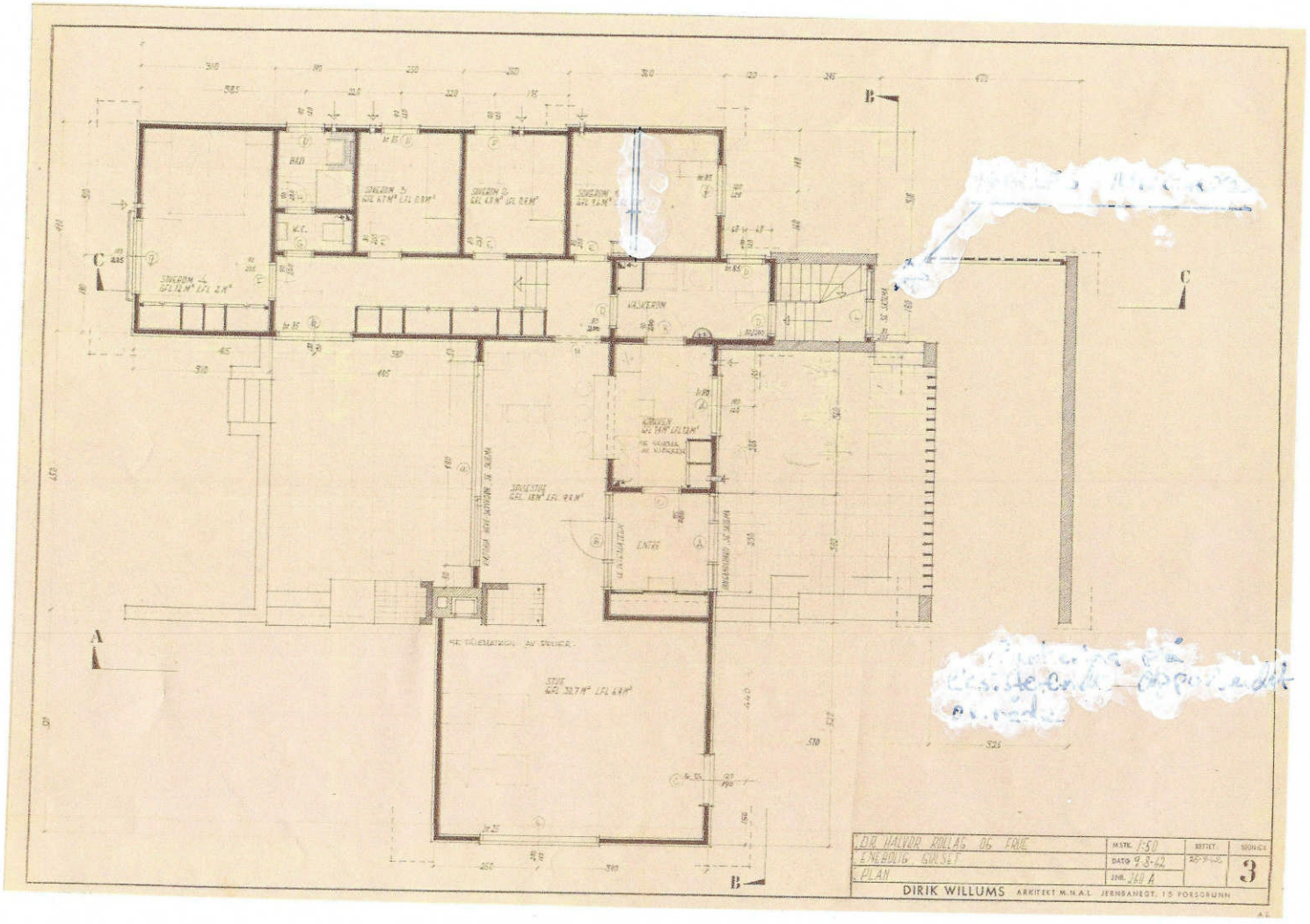
SNITT **B - B**

GJERPEN BYGNINGSRÅD
Anm. nr. ____ Jnr. 311/62.

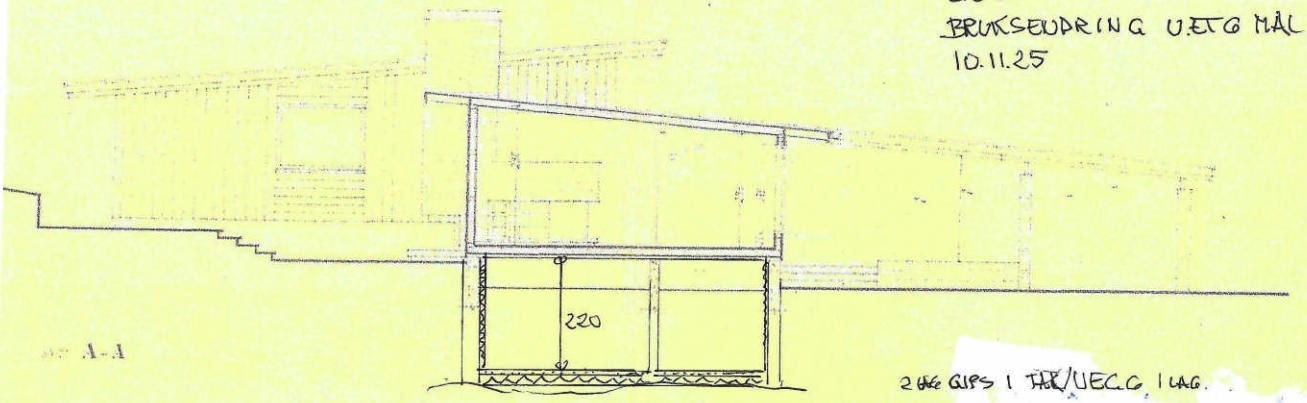
DR. HALVOR ROLLAG OG FRUE	M.STK. 1:50	RETTET.	SIGN.G.W.
ENEBOLIG, GULSET	DATO 9-8-62		5
SNITT A-A OG B-B	LNR. 240 A		

DIRIK WILLUMS ARKITEKT M.N.A.L. JERNBANEGT. 15 PORSGRUNN

A 2.

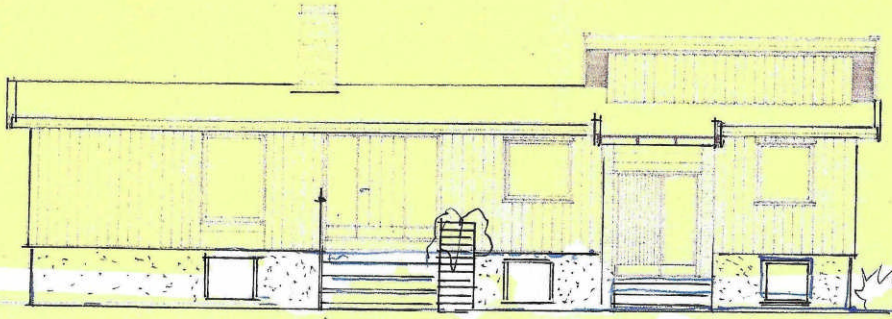

B
C
A
C
B
ENTRE
STUE
DIR HALVOR ROLLAG OG FRUE
ENEBOLIG GURSET
PLAN
M.STK. 1:50
DATO 9-8-62
TEGN. JH A
DIRIK WILLUMS ARKITEKT M.N.A.L. JERNBANEGT. 15 PORSGRUNN
3

GULSETLIA 2, 2/205
BRUKSENDRING U.ETG MÅL 1:100
10.11.25



SNITT A-A

2 LAG GIPS I TAK/VEGG I LAG.



SNITT B-B

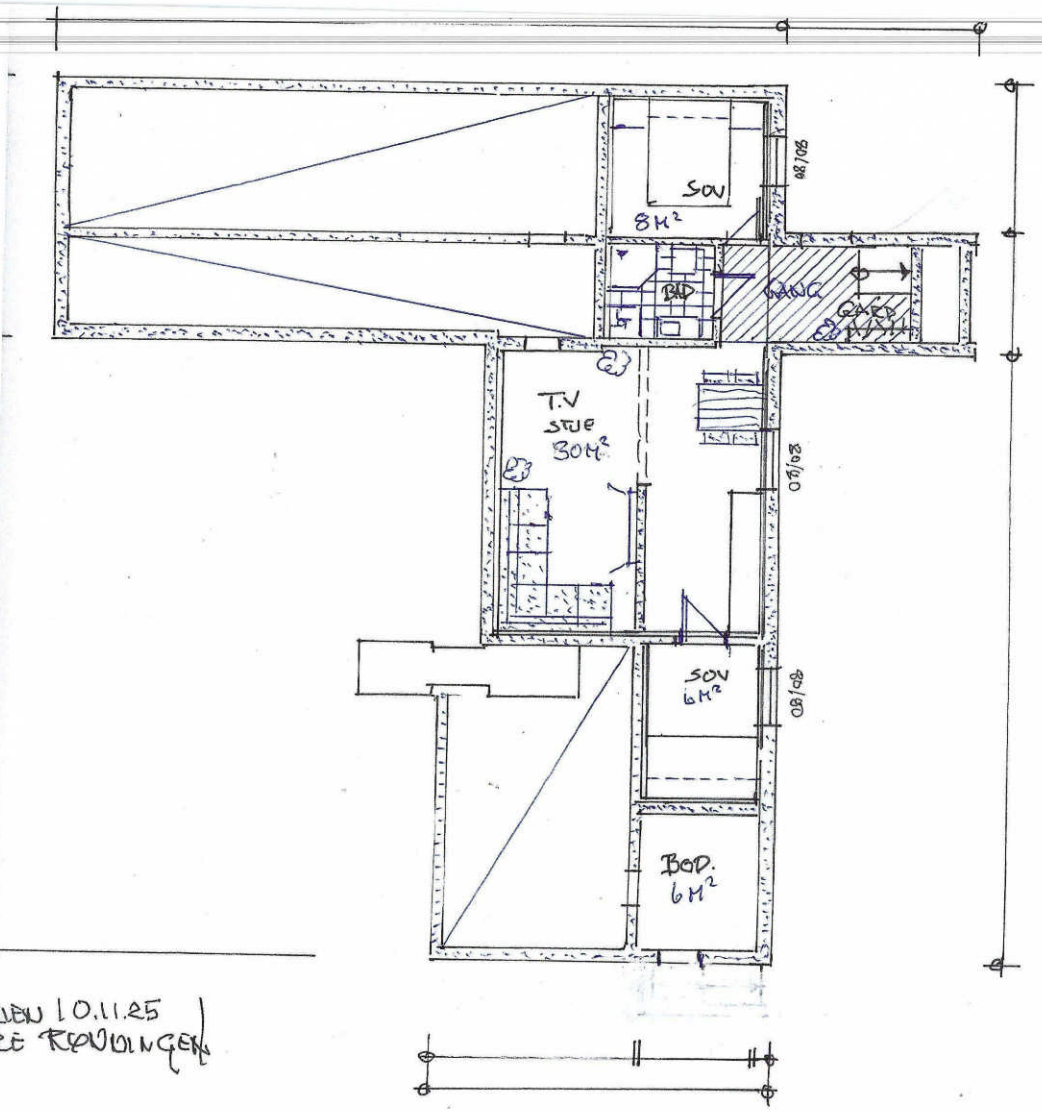
HOVEDINNGANG

INN GANG VASK 1.ETG U.ETG.

Arkiv nr. Jnr. 3111/62.

DR. HALTOR POULSEN OG FRUE	MÅLT 1:50	REVIDERT	SKISSE NR.
EIENDOM: GULSET	DATO 1.-7.		5
SNITT A-A og B-B	TEGNET		

DIRIK WILLUMS ARKITEKT M.N.A.L. JERNBANEGT. 15 NORSØ-HUNN



GULSETLIA 2, 2/205
3726 SKIEN.
BRUKSENDR.
PLAN. ETG MÅL 1:100

SKIEN 10.11.25
TORE REKDALGEN

Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Utskriftsdato: 08.04.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	205	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Gulsetlia 2, 3726 SKIEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest:	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☐
Kommentarer:	det er gitt rammetillatelse på ny bolig i 2014, det er ikke søkt IG eller ferdigattest, se sak 14/10217 disse tegningene er kun godkjent for rammetillatelen.	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

SKIEN KOMMUNE

Anniken Danielsen Mandal
Gulsetlia 2
3726 Skien

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	25/28176 - 5	15.12.2025

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 1055/25

Byggested:	Gbnr. 2/205, Gulsetlia 2
Tiltak:	Bruksendring tilleggsdel til hoveddel
Tiltakshaver:	Anniken Danielsen Mandal

VEDTAK:
Kommunen godkjenner søknad om ferdigattest.

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

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
byggesakssjef

Tove Bjørsrud
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: 35 58 10 00
post@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk: Henrik Ibsens gt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr: 938 759 839

www.skien.kommune.no

Kopi til

Barbro Aasland	Byggesak og eiendomsskatt			
Grenland brann og redning IKS		Postboks 128	3901	PORSGRUNN
Kirsten Halvorsen	Byggesak og eiendomsskatt			
Silje Broløkken	Forvaltning			

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERINGER

Tiltakets/byggets art

Tillatelse til tiltaket er gitt:	24.11.2025 i sak 984/25
Tiltakstype:	bruksendring tilleggsdel til hoveddel
Bygningstype:	Enebolig
Bygningsnummer:	164490556
Bruksareal (BRA):	nytt 25 m^2
Tilknytning vann/avløp (offentlig/privat):	ja

Vurderinger
Søknad om ferdigattest er mottatt 15.12.2025

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

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

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

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

Klagerett:
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

eller til
post@skien.kommune.no

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Gjerpen Bygningsråd

Anm. nr. .....

Ferdig attest

Under henvisning til bygn.lovens § 142 meddeles at det for:

.....

.....

.....

anmeldte bygn.arbeide på gr.nr. ..... br.nr. .....

.....

.....

.....

kan tas i bruk i overensstemmelse med bygn.rådets godkj.

.....

.....

.....

.....den .....

bygn. sjef

Anm. nr. .....

For tilsyn med byggearb. utførelse og ferdig attest har:

Hr. .....

betalt i følge vedtekt Kr. .....

.....den .....

bygn. kontrollør

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TUSSEHAUGEN	Beregnet areal	3074.8
Etablert dato	07.03.1962	Historisk oppgitt areal	3074,7
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2/205
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2/205
Kartforretning Kartforretning	18.04.2005	123-142		2/205 (3074,7)
Grensejustering Grensejustering	21.02.2005	123-129		2/205 (-219,8), 502/1 (219,8)
Grensejustering Grensejustering	21.02.2005	123-129		2/205 (79,7), 502/1 (-79,7)
Sammenslåing Sammenslåing	22.12.2004	Ø-105		0806-2/206 (-1225), 2/205 (1225)
Skylddeling Skylddeling	07.03.1962	Ø-104		2/4 (-1992), 2/205 (1992)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6564516.26	532403.46	0	Ja	3074.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SHEIKH AHMED MOHAMED F060182*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GULSETLIA 2 3726 SKIEN	Bosatt (B)
MANDAL ANNIKEN DANIELSEN F101086*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GULSETLIA 2 3726 SKIEN	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	112390	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Gravminne	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	16.01.2010	Url	
Oppdatert dato	10.06.2025	Tilkn. eiendommer	2/205, 2/208, 506/1

Adresse

Vegadresse: Gulsetlia 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3726 SKIEN	Kirkesogn	05100502 Gulset og Skotfoss
Grunnkrets	1409 Stigeråsen	Tettsted	3005 Porsgrunn/Skien
Valgkrets	5 Gulset		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	164490556		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	03.12.1963
2	300444373		Enebolig (111)	Bygging avlyst (BA)	23.06.2017
3	164490564		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
4	300444377		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygging avlyst (BA)	23.06.2017

1: Bygning 164490556: Enebolig (111), Tatt i bruk 03.12.1963

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	166
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	166
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	29.08.1962	11.02.2004	
Tatt i bruk	03.12.1963	11.02.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gulsetlia 2	H0101	2/205	166	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	136	0	136	0	0	0
K01	0	30	0	30	0	0	0

2: Bygning 300444373: Enebolig (111), Bygging avlyst 23.06.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	197
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	197
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	220
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	23.06.2014	24.06.2014	
Bygging avlyst	23.06.2017	12.02.2025	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	2/205	197	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	71	0	71	0	0	0
H01	1	126	0	126	0	0	0

3: Bygning 164490564: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	27
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	27
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		26.02.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	2/205	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	27	27	0	0	0

4: Bygning 300444377: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygging avlyst 23.06.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	46
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	46
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	49
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	23.06.2014	24.06.2014	
Bygging avlyst	23.06.2017	24.11.2025	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	2/205	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	46	46	0	0	0

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:
Gulsetlia 2, 3726 Skien
Gnr. 2, Bnr. 205, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201260042

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Robin Stenbro

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

E-post: robin.stenbro@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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