PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

BAKKANE 70

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

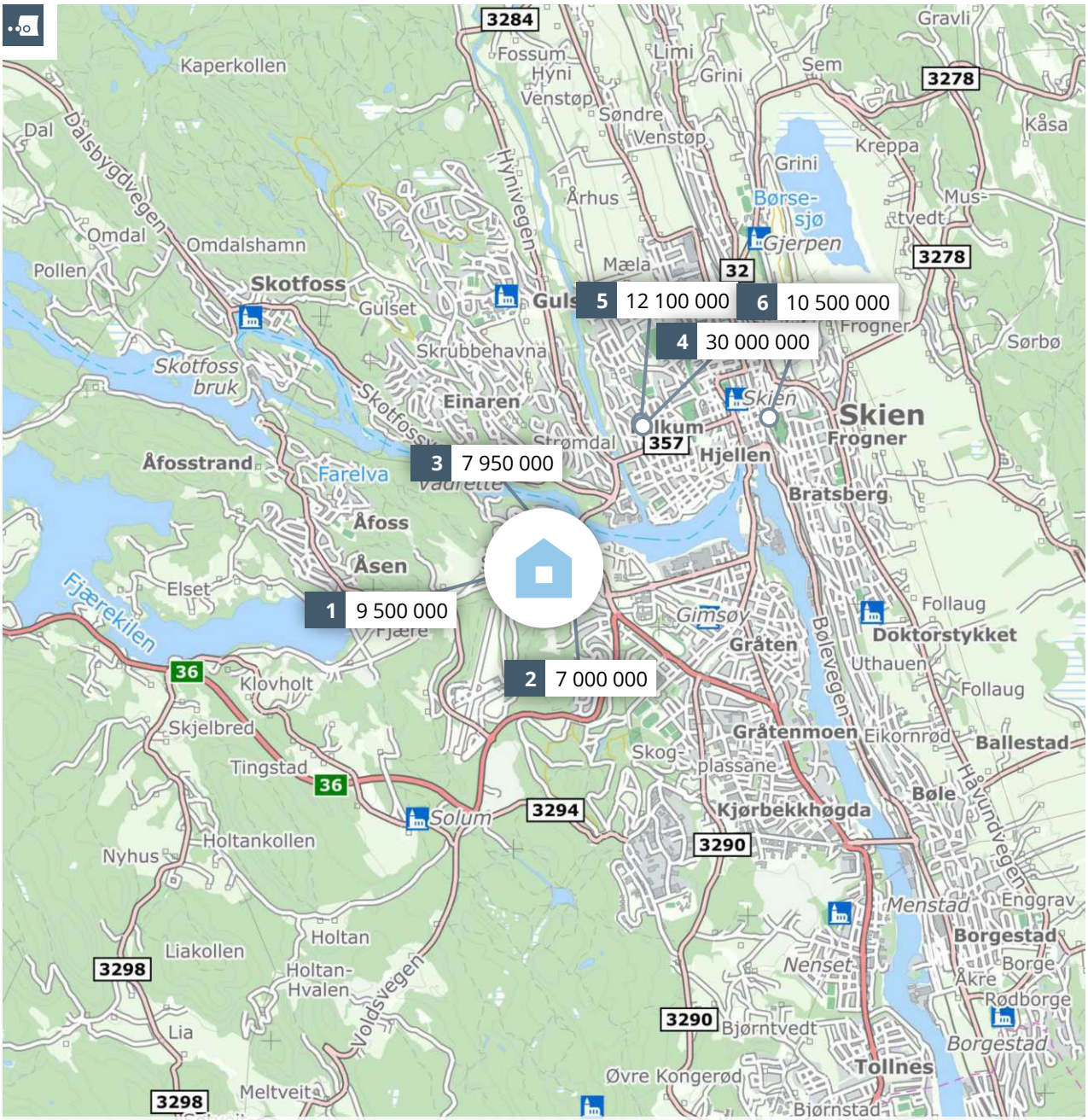
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BAKKANE 70

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 24.11.2025

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: Morten Kvelland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bakkane 70, 3728 SKIEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 216 BNR 29 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS FARÅSEN

Verdivurdert til

13 000 000

-	13 000 000	22 569
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	576 m²	- m²	7 m²	68 m²	589 m²	6 m²
Tomt					2 485 m²	
Byggeår					1968	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Geiteryggvegen 47	324 m²	2017	1 393 m²	5 sov	10.05.2023	9 950 000	**9 500 000**	0	9 500 000	**29 321**
2	Faråsen 19	362 m²	1989	921 m²	6 sov	27.09.2023	7 900 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**19 337**
3	Faråsen 25	567 m²	1989	785 m²	6 sov	12.09.2025	7 950 000	**7 950 000**	0	7 950 000	**14 021**
4	Magnus gate 21	0 m²	-	4 478 m²	- sov	30.07.2025	-	**30 000 000**	-	30 000 000	**-**
5	Øysteins gate 9	0 m²	2016	475 m²	- sov	17.11.2023	-	**12 100 000**	-	12 100 000	**-**
6	Hans Houens gate 40 A	0 m²	-	- etg	- sov	31.03.2017	11 900 000	**10 500 000**	0	10 500 000	**-**

Stor og svært innholdsrik enebolig over 3 etasjer med cirka 2,5 mål tomt, eiendommen inneholder
1. etasje: Entrè, bad, Wc, vaskerom, garasje, stue, kjøkken bod, trapperom og 2 soverom
2. etasje: Gang, stue, kontor, 2 bad og 2 soverom
U. etasje: Stue, vinkjeller, bad, badstue, kontor og 4 boder

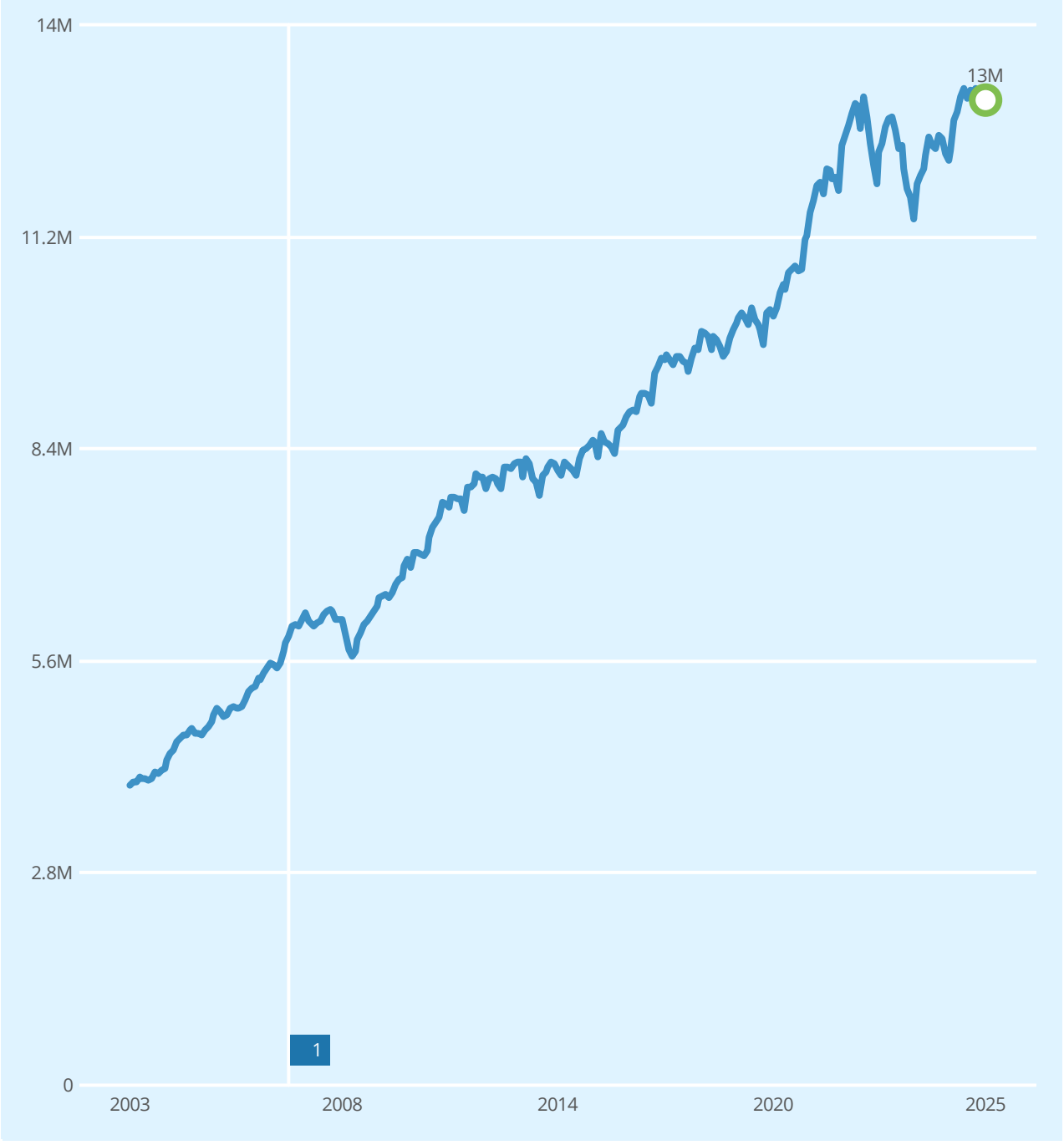
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 Tilbygg enebolig

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i FARÅSEN grunnkrets nå

3
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

76
dager

Eneboliger solgt i FARÅSEN grunnkrets siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

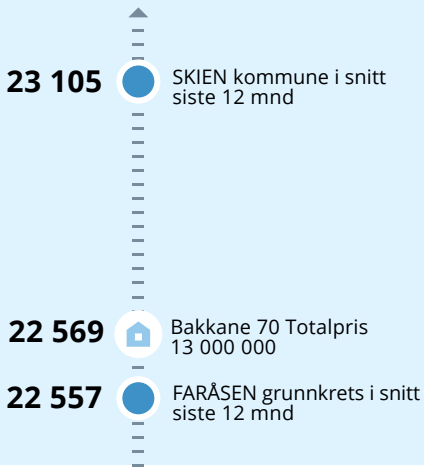


Solgt i snitt i løpet av

48
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig

Bakkane 70 , 3728 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 216, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 583 m² BRA-i: 576 m²



Befaringsdato: 12.11.2025 **Rapportdato:** 03.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21816-1355 **Referansenummer:** VQ2969

Foretak: Sør-Øst Taksering AS **Takstingeniør:** Audun Vesterdal

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

sør-øst taksering A/S

Sør-Øst Taksering ble etablert i 2022 og leverer profesjonelle tjenester innen tilstandsrapporter, skadetakst, verditakst, 3D-skanning og teknisk rådgivning.
Firmaet drives av Audun Vesterdal, som har over 20 års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Bakgrunnen omfatter fagbrev, ingeniørutdanning og fagskole, kombinert med omfattende erfaring fra både små og store prosjekter der han har bistått byggherrer med prosjektledelse, anleggsledelse og driftskoordinering.
I tillegg til solid praksis har han fullført en treårig utdanning ved NEAK Fagskole – en spesialisert utdanning for bygningssakkyndige etablert i samarbeid med Norsk takst og NEAK. Han har også gjennomført sertifisert våtromskurs (BVN) og innehar ADK-sertifikat, noe som gir særskilt kompetanse innen både våtrom og vann- og avløpsanlegg.
Hos Sør-Øst Taksering står kvalitet, grundighet og åpen kommunikasjon i sentrum. Målet er å levere rapporter og tekniske vurderinger som gir trygghet, oversikt og et godt beslutningsgrunnlag.

SØR-ØST TAKSERING

Rapportansvarlig

Audun Vesterdal

Audun Vesterdal
Uavhengig Takstingeniør
sor-ost@taksering.org
907 49 270

SENTRALT GODKJENT

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM
GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

SØR-ØST TAKSERING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

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

Enebolig på til sammen 583m² fra år 1969 med tre etg og garasje med tre porter. påbygget/tilbygg og renovert i år 2010. (påkostet mye)
Boligen fremstår normalt vedlikeholdt samtidig som enkelte utskiftinger bør påregnes grunnet naturlig elde og slitasje.
Boligen har totalt fem våtrom.

Eiendommen ligger i et veletablert og populært boligområde bestående av eneboliger.
Det er gangavstand til skoler og bussholdeplass. For den friluftsinteresserte byr nærområdet flere turmuligheter.
For mer info om tilstanden les videre og sett deg godt inn i rapporten, ved spørsmål knyttet til denne rapporten ta kontakt med takstpersonen som har utarbeidet denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

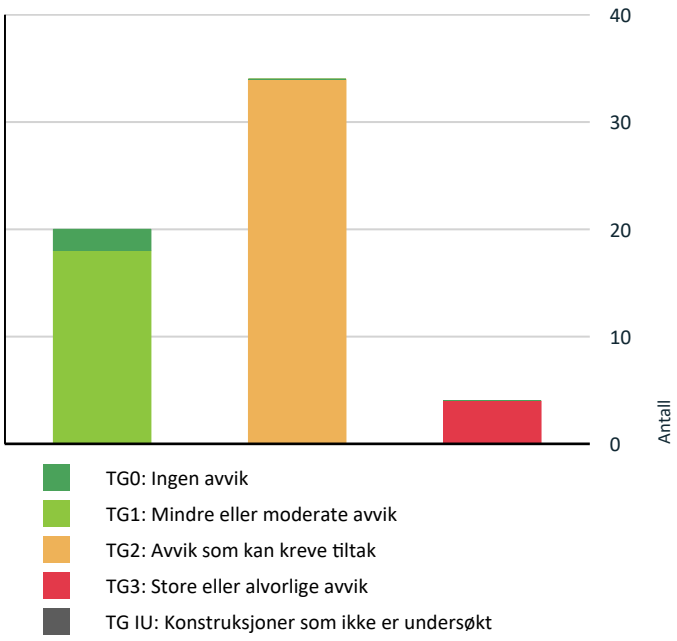
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bygningen har ferdigattest .
Tegninger er fremvist fra kommune arkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

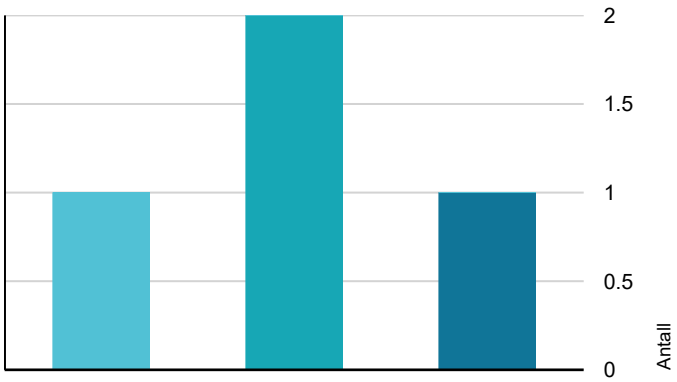
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.
Takrenner har punktvise lekkasjer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell Gå til side

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

Våtrommet fremstår med tegn til svekkede eller manglende funksjonelle tettesjikt/membranløsninger i våtsone. Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse etter gjeldende krav i TEK17 §13-15 og Byggebransjens våtromsnorm (BVN) samt NS3600. Det er observert flatt gulv uten tilstrekkelig fall mot sluk, noe som medfører økt risiko for vannoppsamling og fuktskader. Basert på rommets alder, fravær av tilfredsstillende fall, samt tegn på svikt i tetthetsfunksjon, vurderes det som nødvendig med full oppgradering for å oppnå forskriftsmessig standard og normal bruk. Tilstandsgrad 3 (TG3) er gitt som følge av samlet svikt i våtrommets funksjoner

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er enkelte knekte taksten.

overganger mellom valm, møne og takflate ikke er jevnt sluttet, og enkelte steder fremstår takstein som dårlig innpasset eller med synlige åpninger.

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er stedvis svartsopp på kledning.
Det er utført fuktsøk med elektronisk måleinstrument (protimeter), rettet mot synlige trekonstruksjoner på utsatte områder på kledning . Måleresultatet viste en verdi på ca. 40 vekt-% i treverk.
Fuktmåleren benytter en skala som indikerer fuktinnhold i materialer:
0–15 vekt-%: Normalt/akseptabelt fuktinnhold i trevirke (ingen risiko for skader).
15–20 vekt-%: Moderat forhøyede verdier, bør følges opp da det kan indikere begynnende risiko.
>20 vekt-%: Kritiske verdier hvor det foreligger risiko for sopp- og råteutvikling dersom forholdet vedvarer.
Målingen viser altså et forhøyet nivå, indikasjoner på forhøyet fuktinnhold i det kontrollerte områdene.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det foreligger vesentlige avvik fra forventet tilstand, jf. NS3600 Tilstandsgrad 2, da forhøyede fuktverdier kan indikere kondensproblematikk, luftlekkasjer fra underliggende boligrom eller mangelfull ventilering av kaldloftet. Forskriften krever kontroll av loft for kondens, fuktskjolder og lekkasjer (§ 2-10), og måleresultatene viser forhold som må følges opp.
Det ble ikke registrert synlige råteskader, men forhøyede fuktverdier (> 18–20 vekt-%) innebærer risiko for utvikling av biologisk aktivitet (råte/mugg) over tid.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

vinduene er fra byggeår og må påregnes byttes ut etter vert, vanskelig å si noe om når, det kommer helt an på bruken og ytre og indre påkjenninger.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

overgang mellom ny og eldre bygg er mest merkbart.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det foreligger vesentlige avvik etter NS3600 – Tilstandsgrad 2, da krypekjelleren er en risikokonstruksjon som ofte er utsatt for fukt, muggvekst, råteskader og redusert ventilasjon. Manglende innvendig inspeksjon betyr at forhold som råteskader, høy luftfuktighet, stillestående luft, vanninntrenging eller skadedyr ikke kan avkreftes eller bekreftes. Dette innebærer økt risiko sammenlignet med normal forventet tilstand.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i støpejern var tidligere den vanlige standarden i vann- og avløpssystemer, men i dagens moderne infrastruktur er de ofte sett på som foreldet og ineffektive. Stålrør, selv om de var sterke, er sårbare for rust og korrosjon gjennom tidens løp, noe som kan resultere i alvorlige problemer som lekkasjer og tette rør.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Ved befaring ble det observert et nyere sikringsskap med jordfeilautomater og overspenningsvern. Det foreligger oppdatert kursfortegnelse og dokumentasjon for det elektriske anlegget, inkludert samsvarserklæring samt informasjon om installasjon av AMS-måler. Kursfortegnelsen er tydelig merket og datert 2010, og viser til fagmessig utført arbeid av autorisert elektroentreprenør (ref egenerklæring er det bare brukt innstalatør på alt el).
Anlegget fremstår som moderne og i god teknisk stand ut ifra visuell kontroll. Det er benyttet jordfeilautomater på alle kurser, og skapet er ryddig og godt organisert. Det er også montert overspenningsvern, noe som gir bedre beskyttelse av installasjonen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Manglende oppgradering av eldre drensrør med tilhørende komponenter samt dokumentasjon. Rørene anses å være en risikokonstruksjon jf. NS3600 og forskrift om tryggere bolighandel § 2-16.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > Andre Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

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

Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt/membran, og tettesjiktets oppbygning og funksjon er derfor ukjent. Det er heller ikke fremvist sjekkliste eller annen dokumentasjon som viser at arbeidet er kontrollert og utført i henhold til produsentens monteringsanvisning. Dette medfører økt usikkerhet om fagmessig utførelse og gir grunnlag for tilstandsgrad 2.

Våtrom > Andre Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv Gå til side

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

Våtrom > Andre Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt/membran, og tettesjiktets oppbygning og funksjon er derfor ukjent. Det er heller ikke fremvist sjekkliste eller annen dokumentasjon som viser at arbeidet er kontrollert og utført i henhold til produsentens monteringsanvisning. Dette medfører økt usikkerhet om fagmessig utførelse og gir grunnlag for tilstandsgrad 2.

Våtrom > Andre Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > Første Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt/membran, og tettesjiktets oppbygning og funksjon er derfor ukjent. Det er heller ikke fremvist sjekkliste eller annen dokumentasjon som viser at arbeidet er kontrollert og utført i henhold til produsentens monteringsanvisning. Dette medfører økt usikkerhet om fagmessig utførelse og gir grunnlag for tilstandsgrad 2.

Spesialrom > Første Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Våtrom > Første Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtrom > Første Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

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

Våtrom > Første Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Første Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke registrert tilluft til våtrommet.
Våtrommet har avtrekk via mekanisk ventilasjon/naturlig avtrekk, men det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft (for eksempel gjennom dørspalte eller ventil).
Manglende tilluft kan medføre undertrykk i rommet og redusert luftutskifting, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig luftkvalitet.
Det anbefales å etablere tilluft, eksempelvis ved å tilpasse dørterskel eller montere ventil, slik at forskriftsmessig luftgjennomstrømning oppnås.

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

Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
Det er avvik:

Det er saltutslag på gulv. Forholdet vurderes som tilstandsgrad 2 (TG2) i henhold til NS3600 og Forskriften, da det foreligger:
Symptomer på skadelig fukt, jf. Forskrift til avhendingslova § 2-2 bokstav e.
Fuger med utfellinger og synlige fukttegn, jf. § 2-2 første ledd bokstav b og e.
Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt i gulv.
Risiko for at saltutslaget skyldes oppfuktning av underliggende konstruksjoner, noe som kan indikere feil eller fravær av fuktsperre.
Det er ikke registrert direkte råteskader eller muggvekst i selve rommet, men forholdet innebærer økt risiko for fuktrelaterte skader.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Ref eier.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Normalt vedlikeholdt, noe utskiftninger bør foretas grunnet naturlig elde og slitasje.

Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Huset er bygget renovert og bygget på/til ref tegninger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er besiktiget med drone, er vurderingen basert på observasjoner fra dette nivået. Det er ikke foretatt nærundersøkelse fra takflate eller stige av sikkerhetsmessige hensyn. Selv om det ikke er avdekket synlige skader ved droneinspeksjonen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes gjennom en detaljert undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere kontroll kan utføres av fagperson under sikre forhold dersom det anses nødvendig.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er enkelte knekte taksten.

overganger mellom valm, møne og takflate ikke er jevnt sluttet, og enkelte steder fremstår takstein som dårlig innpasset eller med synlige åpninger.

Konsekvens/tiltak
• Knekte takstein må skiftes.

avvik må utbedres tilstrekkelig.

Tilstandsrapport






TG 3 Nedløp og beslag

Taknedløp og takrenner er av metall.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Dersom ikke snøstoppere på tak ikke blir montert kan dette forårsake skade på folk/dyr eller materiell dersom snø raser av tak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 2010. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er stedvis svartsopp på kledning.
Det er utført fuktsøk med elektronisk måleinstrument (protimeter), rettet mot synlige trekonstruksjoner på utsatte områder på kledning . Måleresultatet viste en verdi på ca. 40 vekt-% i treverk.
Fuktmåleren benytter en skala som indikerer fuktinnhold i materialer:
0–15 vekt-%: Normalt/akseptabelt fuktinnhold i trevirke (ingen risiko for skader).
15–20 vekt-%: Moderat forhøyede verdier, bør følges opp da det kan indikere begynnende risiko.
>20 vekt-%: Kritiske verdier hvor det foreligger risiko for sopp- og råteutvikling dersom forholdet vedvarer.
Målingen viser altså et forhøyet nivå, indikasjoner på forhøyet fuktinnhold i det kontrollerte områdene.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport






TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. På kaldloftet er det utført fuktmålinger i både treverk og isolasjon, jf. krav til undersøkelse av loft etter forskriften § 2-10. Det ble registrert varierende fuktverdier på konstruksjonsdeler. Målingene viser både normale nivåer (< 15 vekt-%) og forhøyede nivåer i enkelte områder (opp mot ca. 24–31 vekt-%). I isolasjonen ble det registrert forhøyede indikasjoner på fukt i enkelte felter. Det er ikke synlige lekkasjepunkter, men måleresultatene indikerer mulige områder med kondens eller fuktinntrengning. Loftet har mineralullisolasjon, og det er synlig at deler av isolasjonen er ujevnt lagt eller har forskyvninger.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det foreligger vesentlige avvik fra forventet tilstand, jf. NS3600 Tilstandsgrad 2, da forhøyede fuktverdier kan indikere kondensproblematikk, luftlekkasjer fra underliggende boligrom eller mangelfull ventilering av kaldloftet. Forskriften krever kontroll av loft for kondens, fuktskjolder og lekkasjer (§ 2-10), og måleresultatene viser forhold som må følges opp.
Det ble ikke registrert synlige råteskader, men forhøyede fuktverdier (> 18–20 vekt-%) innebærer risiko for utvikling av biologisk aktivitet (råte/mugg) over tid.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:
- Påviste skader må utbedres.

Det anbefales videre undersøkelse av årsak til forhøyet fukt, herunder:
Kontroll av lufttetthet rundt gjennomføringer, himling og dampsperre.
Kontroll av ventilering/lufting av loftet.
Kontroll for eventuell fukttransport fra våtrom, bad eller kjøkken som kan lekke varme/fukt opp i takkonstruksjonen.
Om nødvendig bør isolasjonen legges om eller suppleres slik at den ligger jevnt og uten klem eller åpne luftlommer.
Det anbefales ny måling etter en tørkeperiode for å vurdere om forholdet er permanent eller sesongavhengig.
Dersom forhøyede fuktverdier vedvarer, bør byggfaglig sakkyndig foreta en mer inngående vurdering for å utelukke skjult kondensskade.

Tilstandsrapport









TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, aluminiumsvinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduer er funksjon testet, ikke funnet noe feil eller mangler ved befaring (di som er skiftet ut nye). Vinduene som er fra byggeår og må påregnes byttes ut etter vert, vanskelig å si noe om når, det kommer helt an på bruken og ytre og indre påkjenninger. Flere/mesteparten av vinduene er skiftet i mellom 2008 til 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

vinduene er fra byggeår og må påregnes byttes ut etter vert, vanskelig å si noe om når, det kommer helt an på bruken og ytre og indre påkjenninger.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport









TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre, PVC balkongdør og enkel kjellerdør i tre. Dører er funksjonstestet, og det ble ikke funnet noen feil eller mangler ved befaring (de som er skiftet ut er nye). Dørene som er fra byggeåret må påregnes skiftet ut etter hvert. Det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil være nødvendig, da det avhenger av bruk samt ytre og indre påkjenninger.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.

Tilstandsrapport







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse i første etg som er nylig flislagt og en balkong i andre etg. samt innglassert balkong også i andre etg.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport






TG 3 Utvendige trapper

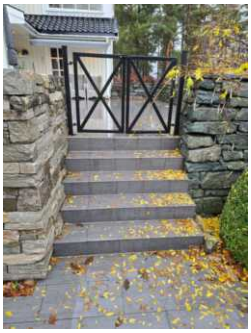
Utvendige trapper er av stein og noe betong med flis.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, betong, fliser og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Det er ved befaring ikke registrert unormal lukt eller synlige tegn til aktivitet fra skadedyr. Det er kun foretatt visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner. Dersom utvidet kontroll må en ta kontakt med aktuell fagfirma/person for å få utført nøyere/utvidet kontroll.
Det er registrert lokale skjevheter på overflatene som når opptil 0,5%. Dette er en vanlig forekomst i trebygninger, men det er viktig å kontinuerlig overvåke utviklingen for å sikre at eventuelle endringer forblir innenfor akseptable nivåer.
Det er observert stedvis slitasje på overflatene, men dette anses som normal slitasje gitt bygningens alder og den påfølgende bruken. Slitasjen er innenfor forventede nivåer for et bygg av denne typen og alderen, og det er ikke indikasjoner på behov for umiddelbare tiltak.
men se på avvik , det kan være punktvis/stedvis en må foreta forbedringer som er skadde/ødelagte deler av vegger/tak/gulv. (se eget punkt for under etg)

Tilstandsrapport

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier






TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i tre. Gulv under etg har betong.
Det er stedvis målt ca 1,3% høydeforskjell på gulv/etg skille.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

overgang mellom ny og eldre bygg er mest merkbart.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er en naturlig forekommende gass som dannes når radium i jorden brytes ned. Den kan trenge inn i bygninger gjennom sprekker i fundamenter og gulv, spesielt i bygninger som er bygget på bakkenivå eller under bakken. Bygg over bakkenivå har derimot færre muligheter for radon å trenge inn, fordi det er mindre kontakt med jordens radonholdige områder. I tillegg er bygninger over bakkenivå mer utsatt for ventilasjon, som kan bidra til å redusere radoninnholdet innendørs. Geografisk ligger radon område fra lavt til middels område.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales at radonmåling gjennomføres snarest mulig i henhold til anbefalinger fra Direktoratet for strålevern (måleperiode minst 2 måneder i fyringssesong).
Dersom målingene viser nivåer over tiltaksgrensen (100 Bq/m³), må radonreduserende tiltak gjennomføres, eksempelvis:
Tetting av luftlekkasjer mot grunnen
Radonsug eller radonbrønn
Bedre ventilasjon i berørte rom
Inntil måling foreligger, er risiko for helseskadelig radonnivå i utleiedelen ikke avklart.
Kjøper må være kjent med at tiltak kan bli nødvendige dersom måling avdekker avvik.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, isolert stålpipe og åpen peis. Pipe og peis nede er fra byggeår mens ovn i første etg er fra år 2022 ref eier. Eier sier det foreligger kontroll av feier tilsyn med dokumentasjon ikke vist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.









TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

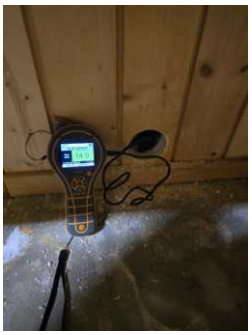
Gulvet har plater, har belegg og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i ved bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15. Det er utført fuktsøk med elektronisk måleinstrument (protimeter), rettet mot synlige trekonstruksjoner . Måleresultatet viste en verdi på ca. 15 vekt-% i treverk.
Fuktmåleren benytter en skala som indikerer fuktinnhold i materialer:
0–15 vekt-%: Normalt/akseptabelt fuktinnhold i trevirke (ingen risiko for skader).
15–20 vekt-%: Moderat forhøyede verdier, bør følges opp da det kan indikere begynnende risiko.

Tilstandsrapport

>20 vekt-%: Kritiske verdier hvor det foreligger risiko for sopp- og råteutvikling dersom forholdet vedvarer.
Målingen viser altså et normalt til moderat nivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det foreligger vesentlige avvik etter NS3600 – Tilstandsgrad 2, da krypekjelleren er en risikokonstruksjon som ofte er utsatt for fukt, muggvekst, råteskader og redusert ventilasjon.
Manglende innvendig inspeksjon betyr at forhold som råteskader, høy luftfuktighet, stillestående luft, vanninntrenging eller skadedyr ikke kan avkreftes eller bekreftes. Dette innebærer økt risiko sammenlignet med normal forventet tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.
• Andre tiltak:
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Forhold i krypkjeller er ikke vurderbare og skjulte skader kan derfor foreligge.
Risiko for fukt, mugg, dårlig ventilasjon og konstruksjonsskader må anses som forhøyet.
Det anbefales at eier/ny eier vurderer:
å etablere bedre tilgang dersom mulig,
å få utført inspeksjon av fagkyndig med kamera eller annen metode,
å kontrollere ventilering og fuktsperreforhold rundt grunnmuren,
å overvåke eventuell lukt eller fuktproblematikk i rom over krypkjeller.
Oppfølging anbefales for å avklare faktisk tilstand og behov for eventuelle tiltak.

Tilstandsrapport





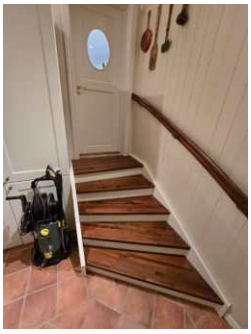

TG 2 Innvendige trapper

En innvendig tretrapp mellom etasjene, Det er stedvis knirk i tretrapp.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og finerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport






VÅTROM

ANDRE ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det foreligger ingen dokumentasjon som viser faglig utførelse av våtrommet (ferdigattest, FDV, tettesjiktsertifikat etc.). Dette medfører isolert sett at det ikke kan verifiseres om kravene til tetting, materialvalg og utførelse er oppfylt. I henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova gir dette økt usikkerhet rundt eventuell skadestatus og restlevetid. Våtrommet er derfor klassifisert med TG 2, noe som reflekterer vesentlige avvik og/eller svekket funksjon ved manglende dokumentasjon

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

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

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.

ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt/membran, og tettesjiktets oppbygning og funksjon er derfor ukjent. Det er heller ikke fremvist sjekkliste eller annen dokumentasjon som viser at arbeidet er kontrollert og utført i henhold til produsentens monteringsanvisning. Dette medfører økt usikkerhet om fagmessig utførelse og gir grunnlag for tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På grunn av manglende dokumentasjon på membranens utførelse og usikkerhet rundt fagmessig tilkobling og tetting i øvrige våtsoner, foreligger det risiko for at våtrommets tettesjikt ikke har tilfredsstillende funksjon over tid. Dette kan gi økt fare for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner, med påfølgende fare for skader som råte, sopp og redusert luftkvalitet.

Det anbefales at det gjennomføres en grundigere undersøkelse, eventuelt med åpning i konstruksjonen, for å verifisere tilstanden til tettesjiktet. Alternativt kan full oppgradering av våtrommet vurderes dersom usikkerheten ønskes eliminert, særlig ved planlagt utstrakt bruk eller før videre utleie/salg. Alt arbeid bør dokumenteres og utføres i tråd med gjeldende forskrifter og anerkjente bransjenormer.



Tilstandsrapport

ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter og toalett.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier





ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bak vegg ved stue.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det ble boret et 74mm hull i veggen som grenser til våtrommet, og deretter ble det gjennomført et fuktsøk i bunnsvillen i veggen nær dette hullet. Undersøkelsen viste at det ikke var påvist unormalt fukt i bunnsvillen i området som ligger nær våtrommet. Dette kan tyde på at det ikke er fuktskader i denne delen av bygningen, noe som kan være en viktig informasjon for vurdering av boligens tilstand.(kun bunsville i dette hullet ble undersøkt, ikke noe annet sted ble undersøkt i dette hullet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det foreligger ingen dokumentasjon som viser faglig utførelse av våtrommet (ferdigattest, FDV, tettesjiktsertifikat etc.). Dette medfører isolert sett at det ikke kan verifiseres om kravene til tetting, materialvalg og utførelse er oppfylt. I henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova gir dette økt usikkerhet rundt eventuell skadestatus og restlevetid. Våtrommet er derfor klassifisert med TG 2, noe som reflekterer vesentlige avvik og/eller svekket funksjon ved manglende dokumentasjon

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



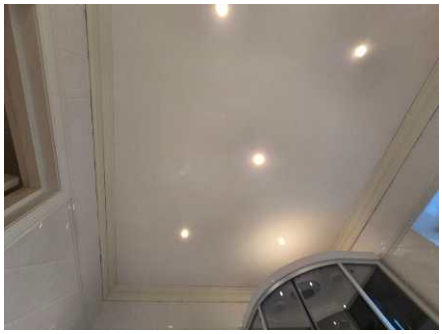
ANDRE ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er stedvis søkt etter fukt med fuktsøker på veggen nede mot gulv for å finne eventuelt fukt, det ble ikke funnet unormalt fukt ved fukt søk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







ANDRE ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

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

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.





ANDRE ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt/membran, og tettesjiktets oppbygning og funksjon er derfor ukjent. Det er heller ikke fremvist sjekkliste eller annen dokumentasjon som viser at arbeidet er kontrollert og utført i henhold til produsentens monteringsanvisning. Dette medfører økt usikkerhet om fagmessig utførelse og gir grunnlag for tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

På grunn av manglende dokumentasjon på membranens utførelse og usikkerhet rundt fagmessig tilkobling og tetting i øvrige våtsoner, foreligger det risiko for at våtrommets tettesjikt ikke har tilfredsstillende funksjon over tid. Dette kan gi økt fare for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner, med påfølgende fare for skader som råte, sopp og redusert luftkvalitet.

Det anbefales at det gjennomføres en grundigere undersøkelse, eventuelt med åpning i konstruksjonen, for å verifisere tilstanden til tettesjiktet. Alternativt kan full oppgradering av våtrommet vurderes dersom usikkerheten ønskes eliminert, særlig ved planlagt utstrakt bruk eller før videre utleie/salg. Alt arbeid bør dokumenteres og utføres i tråd med gjeldende forskrifter og anerkjente bransjenormer.

ANDRE ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.





ANDRE ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i ved omkledningsrom bak dusj. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det ble boret et 74mm hull i veggen som grenser til våtrommet, og deretter ble det gjennomført et fuktsøk i bunnsvillen i veggen nær dette hullet. Undersøkelsen viste at det ikke var påvist unormalt fukt i bunnsvillen i området som ligger nær våtrommet. Dette kan tyde på at det ikke er fuktskader i denne delen av bygningen, noe som kan være en viktig informasjon for vurdering av boligens tilstand.(kun bunsville i dette hullet ble undersøkt, ikke noe annet sted ble undersøkt i dette hullet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



FØRSTE ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det foreligger ingen dokumentasjon som viser faglig utførelse av våtrommet (ferdigattest, FDV, tettesjiktsertifikat etc.). Dette medfører isolert sett at det ikke kan verifiseres om kravene til tetting, materialvalg og utførelse er oppfylt. I henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova gir dette økt usikkerhet rundt eventuell skadestatus og restlevetid. Våtrommet er derfor klassifisert med TG 2, noe som reflekterer vesentlige avvik og/eller svekket funksjon ved manglende dokumentasjon

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

FØRSTE ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier





FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

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

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







FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt/membran, og tettesjiktets oppbygning og funksjon er derfor ukjent. Det er heller ikke fremvist sjekkliste eller annen dokumentasjon som viser at arbeidet er kontrollert og utført i henhold til produsentens monteringsanvisning. Dette medfører økt usikkerhet om fagmessig utførelse og gir grunnlag for tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

På grunn av manglende dokumentasjon på membranens utførelse og usikkerhet rundt fagmessig tilkobling og tetting i øvrige våtsoner, foreligger det risiko for at våtrommets tettesjikt ikke har tilfredsstillende funksjon over tid. Dette kan gi økt fare for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner, med påfølgende fare for skader som råte, sopp og redusert luftkvalitet.

Det anbefales at det gjennomføres en grundigere undersøkelse, eventuelt med åpning i konstruksjonen, for å verifisere tilstanden til tettesjiktet. Alternativt kan full oppgradering av våtrommet vurderes dersom usikkerheten ønskes eliminert, særlig ved planlagt utstrakt bruk eller før videre utleie/salg. Alt arbeid bør dokumenteres og utføres i tråd med gjeldende forskrifter og anerkjente bransjenormer.







FØRSTE ETASJE > BAD

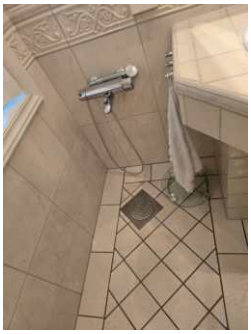
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport









FØRSTE ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier





FØRSTE ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bak dusj i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det ble boret et 74mm hull i veggen som grenser til våtrommet, og deretter ble det gjennomført et fuktsøk i bunnsvillen i veggen nær dette hullet. Undersøkelsen viste at det ikke var påvist unormalt fukt i bunnsvillen i området som ligger nær våtrommet. Dette kan tyde på at det ikke er fuktskader i denne delen av bygningen, noe som kan være en viktig informasjon for vurdering av boligens tilstand.(kun bunsville i dette hullet ble undersøkt, ikke noe annet sted ble undersøkt i dette hullet.

FØRSTE ETASJE > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det foreligger ingen dokumentasjon som viser faglig utførelse av våtrommet (ferdigattest, FDV, tettesjiktsertifikat etc.). Dette medfører isolert sett at det ikke kan verifiseres om kravene til tetting, materialvalg og utførelse er oppfylt. I henhold til NS 3600 og forskrift til

Tilstandsrapport

avhendingslova gir dette økt usikkerhet rundt eventuell skadestatus og restlevetid. Våtrommet er derfor klassifisert med TG 2, noe som reflekterer vesentlige avvik og/eller svekket funksjon ved manglende dokumentasjon

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier



FØRSTE ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

MDF/panel er ikke vannbestandige og kan svelle dersom kontakt med vann over tid.



FØRSTE ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

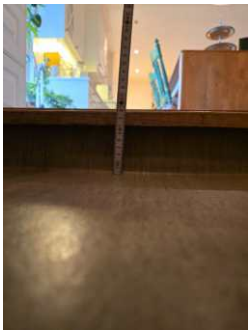
Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

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

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

Tilstandsrapport





FØRSTE ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



FØRSTE ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

FØRSTE ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert tilluft til våtrommet.
Våtrommet har avtrekk via mekanisk ventilasjon/naturlig avtrekk, men det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft (for eksempel gjennom dørspalte eller ventil).
Manglende tilluft kan medføre undertrykk i rommet og redusert luftutskifting, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig luftkvalitet.
Det anbefales å etablere tilluft, eksempelvis ved å tilpasse dørterskel eller montere ventil, slik at forskriftsmessig luftgjennomstrømning oppnås.

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

Manglende tilluft til våtrom medfører redusert luftutskifting og kan gi undertrykk i rommet. Dette kan føre til oppfukting av overflater, kondensdannelse og dårligere tørkeforhold. Over tid øker dette risikoen for mugg- og soppdannelse, skader på overflater og fuktbelastning på bygningskonstruksjoner. Innklimaproblemer og dårlig luftkvalitet kan også oppstå.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved:
å montere ventil i dør eller vegg mot tilliggende rom, eller
å redusere høyden på dørterskelen for å sikre luftgjennomstrømning ved lukket dør.
Tiltaket bør utføres av kvalifisert fagperson, og ventilasjonsforholdene bør kontrolleres etter utbedring for å sikre tilstrekkelig luftmengde i henhold til gjeldende krav

FØRSTE ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sluk er nesten midt i rommet , det er utført fukt søk inne i rommet ved sluk å rundt vegger uten å finne unormal fukt.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet fremstår med tegn til svekkede eller manglende funksjonelle tettesjikt/membranløsninger i våtsone. Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse etter gjeldende krav i TEK17 §13-15 og Byggebransjens våtromsnorm (BVN). Det er observert flatt gulv uten tilstrekkelig fall mot sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og fuktskader. Overflatene viser tegn til aldring, og våtsonen har mangelfull utførelse for å motstå direkte vannpåvirkning over tid.

Anbefalte tiltak: Det anbefales full oppgradering av våtrommet med nytt, dokumentert tettesjikt i tråd med gjeldende regelverk. Fallforhold mot sluk må etableres i henhold til krav i TEK17 §13-15, og arbeidet bør utføres av godkjent foretak med nødvendig dokumentasjon på vanntetting og utførelse.

Vurdering: Basert på rommets alder, tekniske tilstand, manglende dokumentasjon og identifiserte avvik, er tilstandsgrad 3 (TG3) gitt for hele våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet fremstår med tegn til svekkede eller manglende funksjonelle tettesjikt/membranløsninger i våtsone. Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse etter gjeldende krav i TEK17 §13-15 og Byggebransjens våtromsnorm (BVN) samt NS3600. Det er observert flatt gulv uten tilstrekkelig fall mot sluk, noe som medfører økt risiko for vannoppsamling og fuktskader. Basert på rommets alder, fravær av tilfredsstillende fall, samt tegn på svikt i tetthetsfunksjon, vurderes det som nødvendig med full oppgradering for å oppnå forskriftsmessig standard og normal bruk. Tilstandsgrad 3 (TG3) er gitt som følge av samlet svikt i våtrommets funksjoner

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon på fagmessig utførelse, kombinert med synlige tegn til svekkede eller mangelfulle tettesjikt, gir høy risiko for fuktskader i konstruksjonen. Flatt gulv uten tilstrekkelig fall mot sluk øker faren for vannansamling og oppfukting av tilstøtende bygningsdeler. Over tid kan dette medføre skjulte skader, redusert levetid og behov for omfattende utbedringer. Det anbefales full oppgradering av våtrommet, inkludert etablering av nytt, dokumentert tettesjikt og korrekt fall mot sluk i henhold til TEK17 §13-15 og Byggebransjens våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av godkjent foretak med nødvendig og tilstrekkelig dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Betong i vegger. Det ble foretatt fukt søk inne i våtrommet. det ble funnet forhøyet fukt i stedvise området.



KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av fliser. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kaffemaskin og micro.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



SPESIALROM

FØRSTE ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vask

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er badstue, panel på vegger og tak samt flis på gulv. ovn er ikke testet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
• Det er avvik:

Det er saltutslag på gulv. Forholdet vurderes som tilstandsgrad 2 (TG2) i henhold til NS3600 og Forskriften, da det foreligger:
Symptomer på skadelig fukt, jf. Forskrift til avhendingslova § 2-2 bokstav e.
Fuger med utfellinger og synlige fukttegn, jf. § 2-2 første ledd bokstav b og e.
Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt i gulv.
Risiko for at saltutslaget skyldes oppfuktning av underliggende konstruksjoner, noe som kan indikere feil eller fravær av fuktsperre.
Det er ikke registrert direkte råteskader eller muggvekst i selve rommet, men forholdet innebærer økt risiko for fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak
• Ventilering i vegger må lages.
• Andre tiltak:

Saltutslag over tid kan føre til nedbrytning av fuger, økt fuktbelastning i gulvkonstruksjonen og risiko for skade i underliggende materialer.
Dersom badstuen brukes med jevnlig vannpåføring på gulv, forsterkes problemet og kan gi langsiktige følgeskader.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninstallasjonene består hovedsakelig av kobberrør som forgrener seg fra hovedledningen til ulike forbrukspunkter, som for eksempel bad og kjøkken. I tillegg er det installert en stoppekran i nærheten av varmtvannstanken for å kunne stenge av vannet ved behov."

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak
• Vannrør må skiftes.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tilstandsrapport






TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør laget av støpejern var en gang standardvalg for vann- og avløpssystemer, men i dag anses de som utdaterte. Støpejernsrør er utsatt for rust og korrosjon over tid, noe som kan føre til lekkasjer og blokkeringer. I tillegg er de relativt tunge, og installasjon og vedlikehold kan være mer kostbare enn moderne alternativer. noe er skiftet ut i år 2010 med pvc/pp.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i støpejern var tidligere den vanlige standarden i vann- og avløpssystemer, men i dagens moderne infrastruktur er de ofte sett på som foreldet og ineffektive. Stålrør, selv om de var sterke, er sårbare for rust og korrosjon gjennom tidens løp, noe som kan resultere i alvorlige problemer som lekkasjer og tette rør.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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




TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank står i under etg, Dette er en høiax tank, denne er på ca 300liter. avrenning er tilknyttet mellom sluk og sikkerhetsventil.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



TG 2 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.

Ved befaring ble det observert et nyere sikringsskap med jordfeilautomater og overspenningsvern. Det foreligger oppdatert kursfortegnelse og dokumentasjon for det elektriske anlegget, inkludert samsvarserklæring samt informasjon om installasjon av AMS-måler. Kursfortegnelsen er tydelig merket og datert 2010, og viser til fagmessig utført arbeid av autorisert elektroentreprenør (ref egenerklæring er det bare brukt innstalatør på alt el). Anlegget fremstår som moderne og i god teknisk stand ut ifra visuell kontroll. Det er benyttet jordfeilautomater på alle kurser, og skapet er ryddig og godt organisert. Det er også montert overspenningsvern, noe som gir bedre beskyttelse av installasjonen.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010 Sammen med tilbygg og oppgradering så ble mye el fornyet også.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja, ifølge opplysninger gitt av eier er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det presiseres at denne informasjonen er basert på eierens formidling og ikke er kontrollert av bygningssakkyndig gjennom dokumentasjon eller teknisk kontroll, i tråd med metodikken i NS 3600.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er kun samsvarserklæring på smartmåler.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Det foreligger ikke kontrollrapport fra Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller tilsvarende instans som avdekker avvik som ikke er utbedret. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon på at det er gjennomført offentlig kontroll av det elektriske anlegget de siste fem årene. På bakgrunn av

Tilstandsrapport

dette anbefales det å gjennomføre en el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør for å vurdere anleggets tilstand og avdekke eventuelle feil eller mangler, i tråd med krav til elsikkerhet

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er i forbindelse med tilstandsanalyse stilt spørsmål til eier om det forekommer at sikringer ofte løses ut i boligen. Eier opplyser at dette ikke er tilfelle. Denne informasjonen er gitt av eier og bygger på eiers egne erfaringer og observasjoner, og er ikke kontrollert av bygningssakkyndig.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Eier er spurt om det har vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i det elektriske anlegget. Eier opplyser at dette ikke har forekommet. Opplysningen er gitt på bakgrunn av eierens kjennskap og erfaringer, og er ikke kontrollert eller verifisert av bygningssakkyndig. Vurderingen må derfor anses som tredjepartsinformasjon, jf. NS 3600 punkt B.1.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

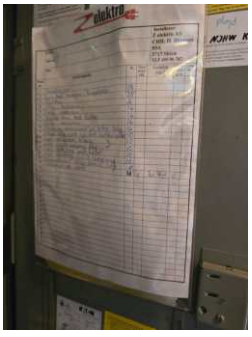
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja
    For å sikre at det elektriske anlegget fungerer optimalt og er i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og tekniske standarder, bør anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person med nødvendig kompetanse og erfaring. Det foreligger ikke samsvarserklæring eller rapport fra Det Lokale Eltilsyn (DLE) for anlegget. Etter gjennomført kontroll skal det utarbeides en samsvarserklæring som dokumenterer at anlegget tilfredsstiller gjeldende krav og standarder. En slik erklæring fungerer som et bevis på at installasjonen er trygg og fagmessig utført, og er viktig både for å oppfylle lovpålagte krav og for å dokumentere at utførte arbeider og eventuelle reparasjoner er gjennomført korrekt og i tråd med gjeldende normer.

Generell kommentar

Byggsakkyndig har ikke bakgrunn eller kompetanse innen elektro, og derfor har det kun blitt utført en overfladisk/forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Dette innebærer blant annet en sjekk for å forsikre seg om at alle sikringer er intakte og ikke har løst ut, samt at samsvarserklæring er til stede. Videre er det gjennomført en visuell inspeksjon av el-skapet, kabler, stikkontakter og koblingsbokser for å avdekke eventuelle tegn på deformasjon, svimerker eller andre synlige skader på elanlegget. I tillegg har det blitt kontrollert at alle kurser i el-skapet samsvarer med skjemaet som er plassert i el-skapet og som er undertegnet av et autorisert elselskap





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Slukkeutstyr: Takstmannen sjekket alle tilgjengelige brannslukkingsapparater i boligen. Det ble bekreftet at disse var plassert på lett tilgjengelige steder, og at de var innenfor anbefalt holdbarhetsperiode. Alle apparater hadde synlig inspeksjonsmerke, og det ble ikke funnet noen tegn på mangler eller feil. Brannvarslere: Det ble også gjennomført en grundig kontroll av brannvarslere i boligen. Alle varslere ble testet for funksjonalitet, og det ble bekreftet at de var plassert i samsvar med gjeldende retningslinjer for boliger. Batteriene i varslene ble kontrollert, og det ble påvist at alle var i god stand og innenfor anbefalt levetid.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Konklusjon: Takstperson konkluderte med at både slukkeutstyret og brannvarslene i boligen var i god stand og fungerte som de skulle. Det ble ikke funnet noen avvik, og boligen er dermed godt forberedt på eventuelle nødsituasjoner knyttet til brann. Det anbefales å fortsette med regelmessig vedlikehold og testing av disse enhetene for å opprettholde sikkerheten i hjemmet.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse/avvik:
Tomten består hovedsakelig av plen, jord og enkelte steinpartier. Det er usikkerhet rundt massenes sammensetning, spesielt i dypere lag, og byggegrunn anses som ukjent.

Konsekvens/tiltak:
For å avklare grunnforhold, bæreevne og stabilitet anbefales geoteknisk undersøkelse utført av kvalifisert fagperson. Dersom det ønskes en mer presis vurdering, må det utarbeides en geologisk rapport fra geolog for å kartlegge eventuelle forhold i grunnen.

Tilstandsrapport



TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1966.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Manglende oppgradering av eldre drensrør med tilhørende komponenter samt dokumentasjon. Rørene anses å være en risikokonstruksjon jf. NS3600 og forskrift om tryggere bolighandel § 2-16.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det anbefales videoinspeksjon for å kartlegge tilstanden. Utskifting bør påregnes for å forhindre fuktinnsig og kostbare følgeskader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er støpt et heldekkende betongfundament direkte på stedlige masser. Det er ukjent om det er utført masseutskifting eller komprimering av grunnen under fundamentet, noe som kan innebære en risiko for setninger eller ujevnheter over tid. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av grunnforholdene dersom det skal utføres større tiltak eller belastninger på bygget

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Mer undersøkelser bør utarbeides for kartlegging av eventuell utførelse.

Tilstandsrapport







TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





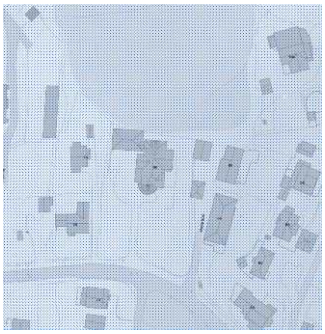
TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger innenfor område markert som aktsomhetsområde for kvikkleire i NVEs kartløsning. Området er markert med blå skravur.

Det er ikke registrert at eiendommen ligger innenfor kartlagt faresone med klassifisert faregrad gul eller rød.

Blå markering angir aktsomhetsområde hvor det kan forekomme marin leire og hvor det ved tiltak skal utvises særskilt aktsomhet. Det betyr ikke at det er dokumentert kvikkleire på tomten.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1969. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1969. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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





TG 1 Oljetank

Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1969.

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

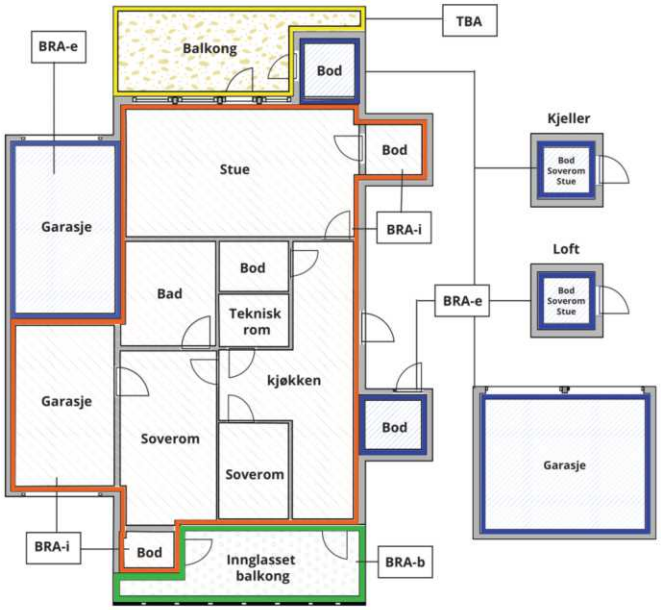
Hva er måleverdig areal?

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)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Andre Etasje	178		7	185	8		185
Første Etasje	263			263	60	4	267
Underetasje	135			135		2	137
SUM	**576**		**7**		**68**	**6**	**589**
SUM BRA	**583**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Andre Etasje	Soverom, soverom 2, bad, bad 2, gang, stue, kontor, stue 2, omkledningsrom		
Første Etasje	Bad, toalettrom, vaskerom, gang, garasje, bod, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, trapperom		
Underetasje	Kontor, stue, vinkjeller, bad, bod, bod 2, bod 3, bod 4, badstue		

Kommentar

Arealmåling etter NS 3940

Arealer i denne rapporten er målt etter NS 3940:2023, som er gjeldende standard for arealberegning. Bruksareal (BRA) oppgis med følgende inndeling:

BRA-i: Areal innenfor boenheten

BRA-e: Eksternt tilknyttet areal (f.eks. boder)

BRA-b: Innglassede balkonger/verandaer

I tillegg kan opplysninger om TBA (terrasser/balkonger), GUA (gulvareal) og ALH (areal med lav himling).
Alle areal er målt med laser måler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bygningen har ferdigattest .
Tegninger er fremvist fra kommune arkiv.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ref egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: På enkelte permanente oppholdsrom fraviker det krav til dagslysflate på 10% av BRA.
Himling i under etg er under 220cm

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	445	128

Kommentar	
Enebolig	Etter krav i forskrift om tryggere bolighandel skal også arealene oppgis etter NS 3940:2023, med fordeling i: P-ROM (primærrom, som stue og soverom) S-ROM (sekundærrom, som boder og tekniske rom)

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Audun Vesterdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	216	29		0	2485.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bakkane 70

Hjemmelshaver
Solberg Ingebjørg Otterholt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Beliggenheten er i et boligområde.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg med privat stikkvei til eiendommen.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, støpt platting og trapp, plen, asfalt, Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold
Det er ikke fremlagt tinglyste dokumenter i forbindelse med tilstandsrapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.11.2025	Lest og Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.11.2025	Lest og Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.11.2025	
2	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

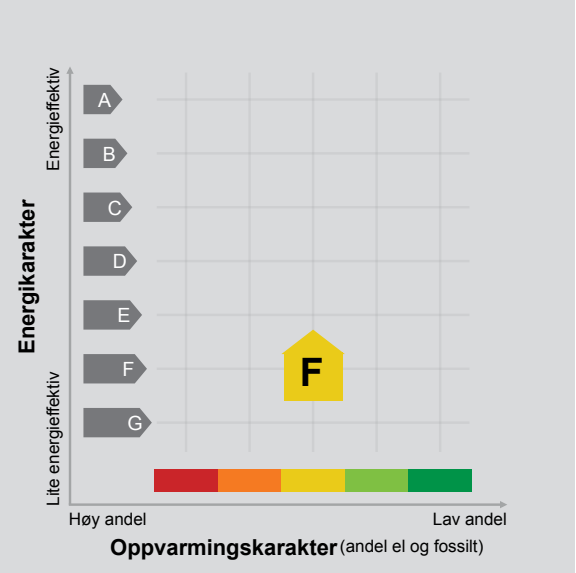
PERSONVERN

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

Det presiseres at tilstandsgrad 2 (TG2) også kan medføre kostnader, selv om kun TG3 har fått spesifisert kostnadsestimat. Vurdert tidsperspektiv for tiltak ved TG2 er satt tidsperspektiv til utbedring til innen 5 måneder, dersom ikke annet er spesifisert i rapporten.
Vurderingene i rapporten er foretatt i henhold til NS 3600 og avhendingslova, med takstmannens faglige skjønn som grunnlag. Eksempler på dette kan være vurderinger av råteskader (spredte kontra betydelige skader) og lignende forhold.
Befaringen er gjennomført av takstmannen personlig.
Undersøkelsen ble utført under tørre forhold og i dagslys, med mindre annet er angitt i rapporten. Det innebærer at eventuelle bygningsdeler som krever vannpåvirkning for å avdekke feil, som taknedløp, drenering eller lekkasjer og etc, ikke nødvendigvis ble belastet eller testet.
Takstpersonen fraskriver seg ethvert ansvar for skader, følgeskader eller ytterligere forringelse som oppstår dersom identifiserte avvik i tilstandsgrad 2 (TG2) ikke utbedres innen rimelig tid (5 måneder eller mindre). dersom 3 (TG3) er gitt skal det utbedres så snart som overhode mulig.
Videre gjøres det oppmerksom på at det i forbindelse med denne rapporten ikke er utført noen form for konstruksjonsberegninger eller analyser av byggets bæreevne, laster eller påkjenninger.
Vurderingene i rapporten er basert på visuelle observasjoner og relativ enkle målemetoder, og gir ingen garanti for skjulte eller strukturelle forhold som krever spesialkompetanse eller detaljert analyse som eksempelvis geolog og lignende.

ENERGIATTEST

Adresse	Bakkane 70
Postnummer	3728
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164466515
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-192483
Dato	24.11.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Montering tetningslister
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	583
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250196

Selger 1 navn
Ingebjørg Oterholt Solberg

Gateadresse
Bakkane 70

Poststed	Postnr
SKIEN	3728

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: 1969

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 69

Antall måneder: 01

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 3547294

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: 103250196

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Mulig Rørleggeren på Nenset - Numme ?
Arbeid utført av	Vet ikke, min avdøde mann leide inn firma til det

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Min avdøde mann bestilte dette

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Min avdøde mann ordnet slikt

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	Nei

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

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	Vi har kun benyttet Håkon Kallestad hos Elvis elektro de siste årene. Før det var det det ulike firmaer (d elektro borende utzig)
Arbeid utført av	Elvis Elektro

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	Dette er ok etter kontroll fra brannvesen - noen år siden

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ease

Document reference: 103250196

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

Beskrivelse: Det bemerkes at det er eiers avdødes mann som har administrert huset. Selger har begrenset kjennskap til eiendommen og det det tekniske. Kjøper bes spesielt å gjøre egne undersøkelser.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nye fliser på terrasse for ca 2 år siden

Arbeid utført av: Husker ikke -tror ganske sikkert det var firmaet Finnseth og Ramsdalen bestilt av min mann - vi skal se etter kvitteringen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Tror mannen min hadde en boks liggende en stund. Sendte den inn. Fornøyd med svaret . Husker for hvor mange år siden.

21.1 Radonmåling

År: 2018

Verdi: Vet ikke

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: 103250196

Tilleggskommentar

Det bemerkes at det er eiers avdødes mann som har administrert huset. Selger har begrenset kjennskap til eiendommen og det det tekniske. Kjøper bes spesielt om å gjøre egne undersøkelser.

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: 103250196

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingebjørg Otterholt Solberg	943d86978df0bf517bd28 0baf2e283eb6cb50ede	12.11.2025 14:57:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103250196

- 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

Skien kommune
Byutviklingsavdelingen

Byggesaksenheten

Kontoradresse : **H. Ibsens gt 2**
Postadresse : **Pb. 3004, Handelstorget**
3707 SKIEN

Telefon : **35 58 10 00**
Telefaks : **35 58 10 14**
Bankkonto : **2680.07.01049**
Org nr : **938 759 839**

Byggm Finseth og Ramsdalen as
Raset 15

3735 SKIEN

Arkivkode	Deres ref.	Vår ref.	Dato
GNR 216/29		07/1324/BJOT	24.07.2009

FERDIGATTEST

Tillatelse gitt 23.04.2007 i sak 218/07.

Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:	*216/29*
Byggested:	*Bakkane 70*
Tiltakets art:	*Tilbygg*
Byggets art:	*Enebolig*
Bygningsnr.:	*164466515*
Bruksareal: *Tilknyttet off.vann og kloakk*	*280m2*
Pipe:	**1 stk..**

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

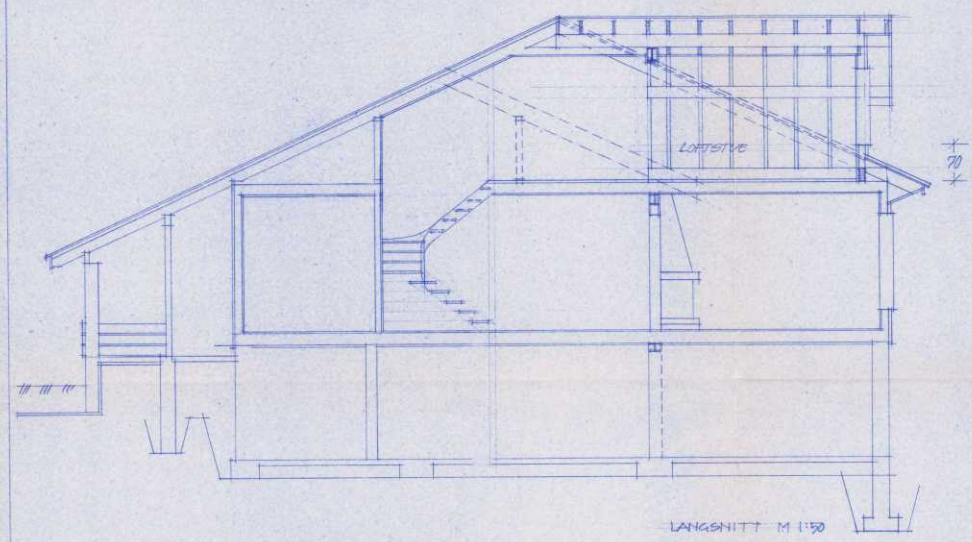
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Installering og øvrige tiltak som gjelder ildsted, er unntatt fra krav om søknad eller melding dersom arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør.

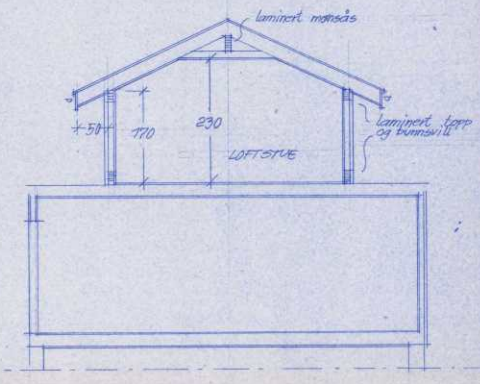
Med hilsen
Avdeling Byutvikling
byggesaksenheten


Trond Loen
saksbehandler

Kopi til:
Brannsjefen
L.L.Svanberg, her
E-skatt
Solberg Pål Arild Bakkane 70, 3728 SKIEN



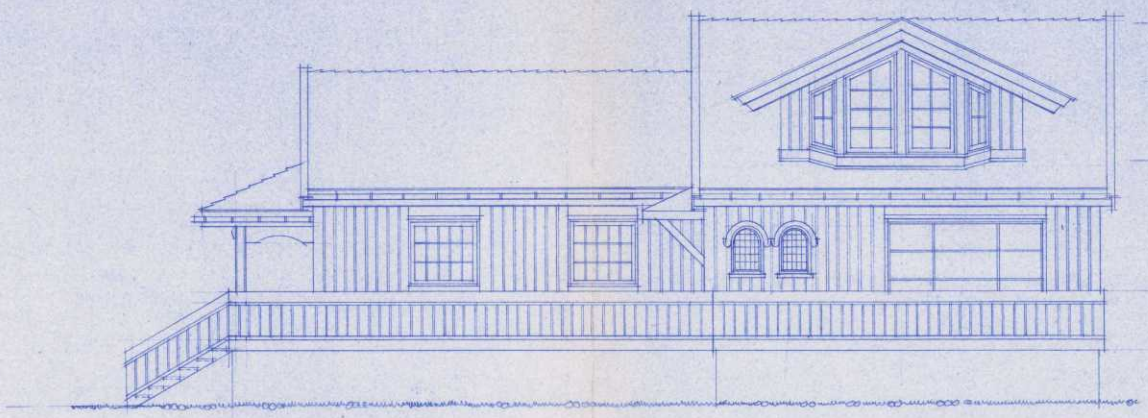
LANGSNITT M 1:50



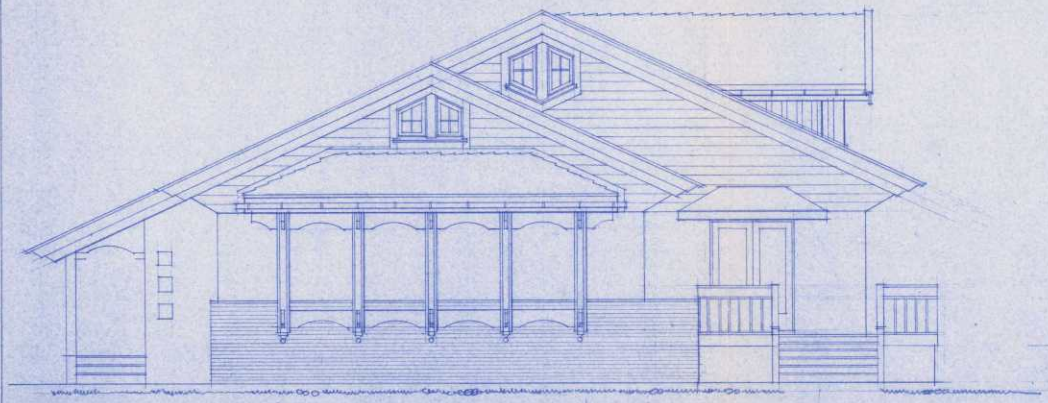
TVERRSNITT M 1:50

275883
SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTORET
21 SEPT. 1983

FØRBYGG TIL ENEBOLIG	DATO: 10.8.83	TEGN. NR.
	TEGN: 1:50	
BYGGHERRE: PÅL ARNE SOLBERG		
BYGGESTED: CENTERSVINGEN SKIEN		02



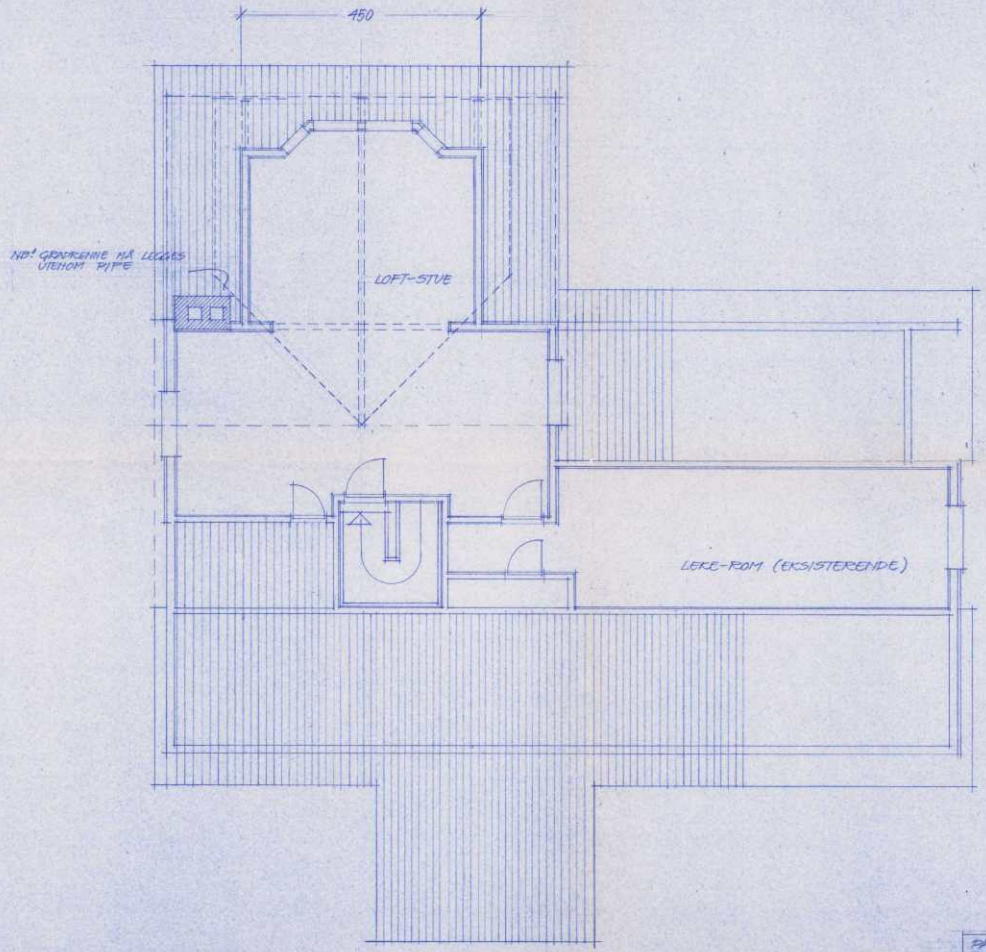
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD

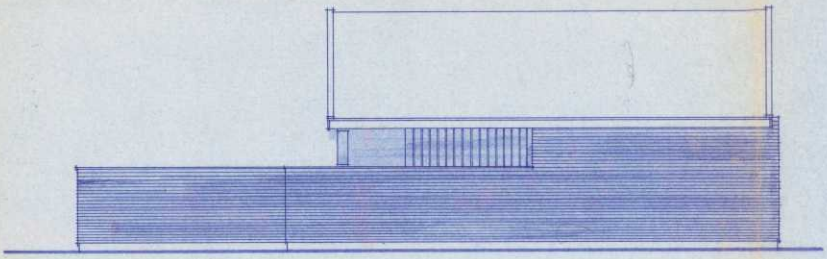
SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
2 1 SEPT. 1983
275883

FRØBYGG TIL ENEBOLIG FASADER	DATO: 19.8.83 TEGN: 1:50	TEGN. NR. 03
BYGGHERRE: PÅL ARNLD SOLBERG		
BYGGESTED: GJETERVEIEN 1, SKIEN		

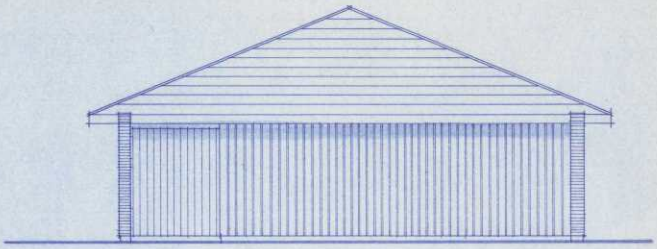


275883
SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
21 SEPT. 1983

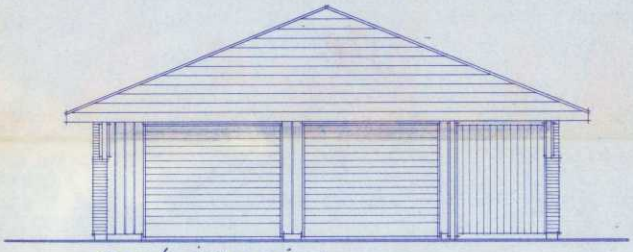
PROSJ. TIL ENEBOLIG PLAN LOFTSETASJE	DATO: 12.9.83 TEGN: 1:50	TEGN. NR.
BYGGHERRE: FAL ARILD SOLBERG		
BYGGESTED: GEITERYGGVEIEN i SKIEN		01



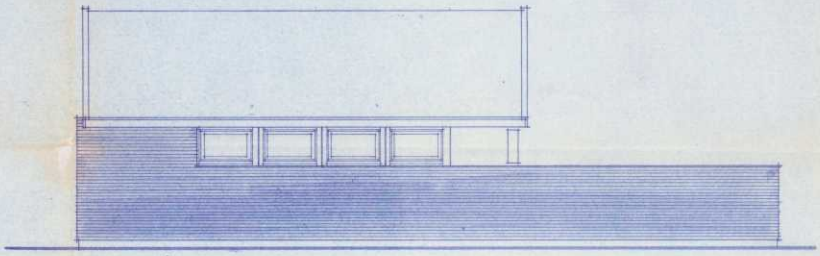
ØST M. 1:50



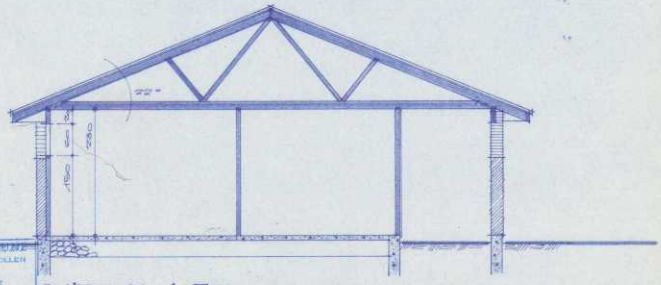
NORD M. 1:50



SYD / INNKJØRING



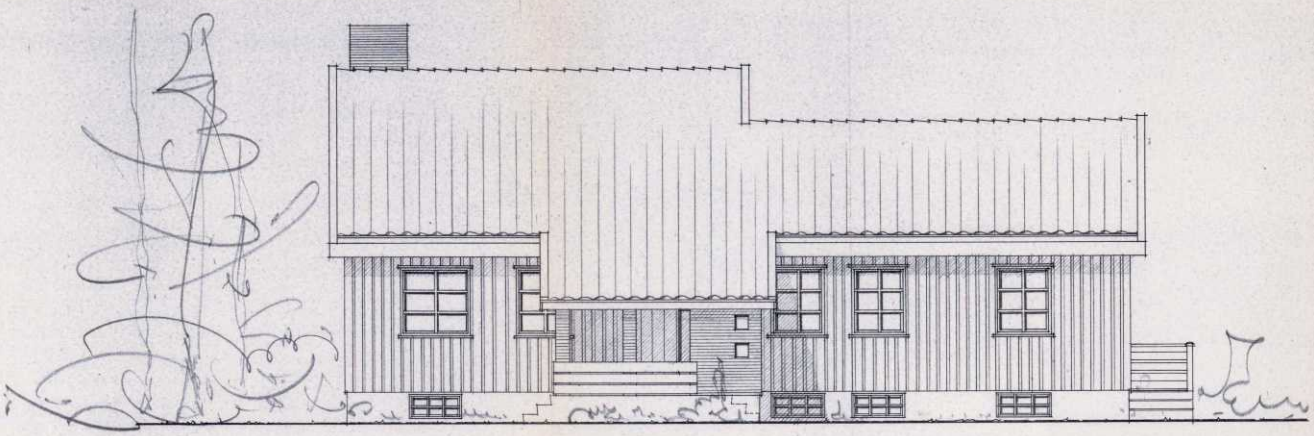
VEST / MOT GANGVEG



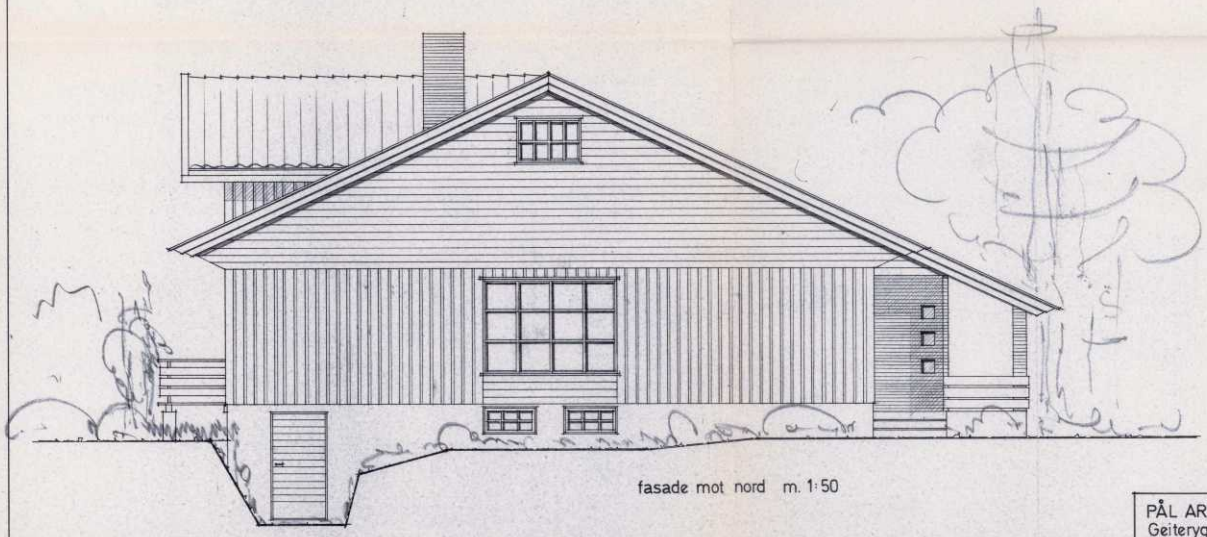
SNITT M. 1:50

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
MOTTATT:
-9 MAI 1973
SAKSNR.
214073

GARASJE FOR PÅL ARILD SOLBERG, GEITEKYSTEN



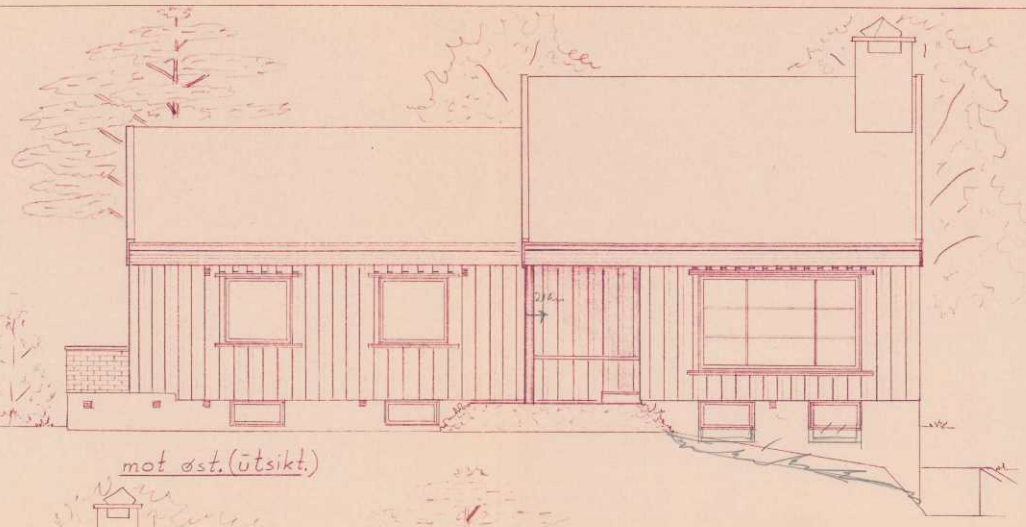
fasade mot vest m. 1:50



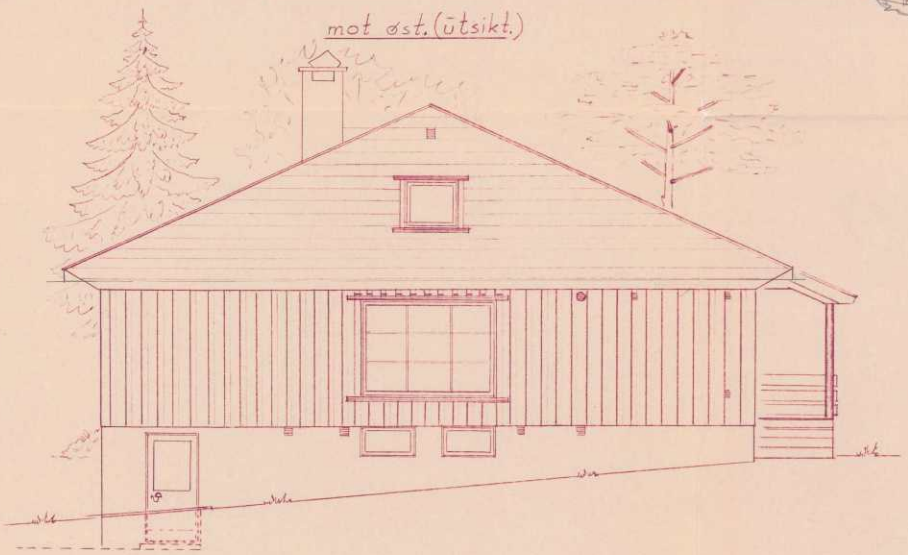
fasade mot nord m. 1:50

226882

PÅL ARILD SOLBERG
Geiteryggveien, Skien.
Påbygg av enebolig. September 1981



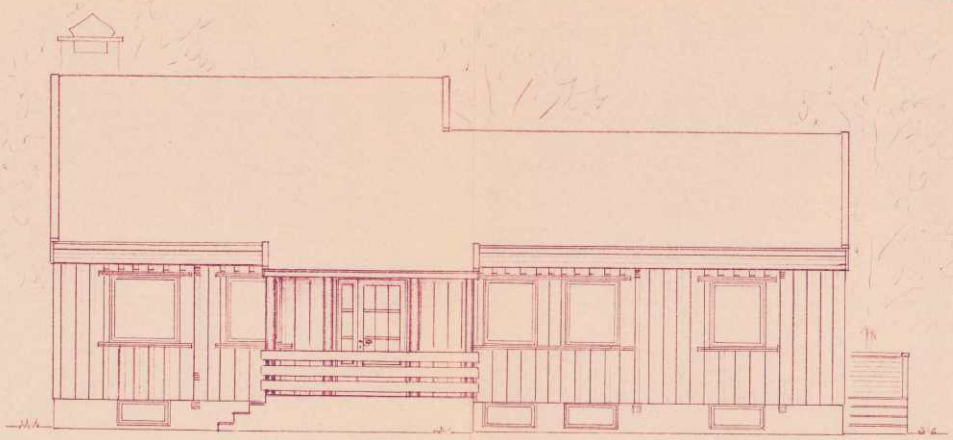
mot øst. (utsikt.)



mot nord. (utsikt)

122768 14 MAI 1968

Pål Arild Solberg.			Bl. nr. 4.
Gråtenv. 7a., Skien.			mål 1/50
Enebolig på Geiteryggen			
Tegn: J. Nykås	april-68	rev.	mappe 6.



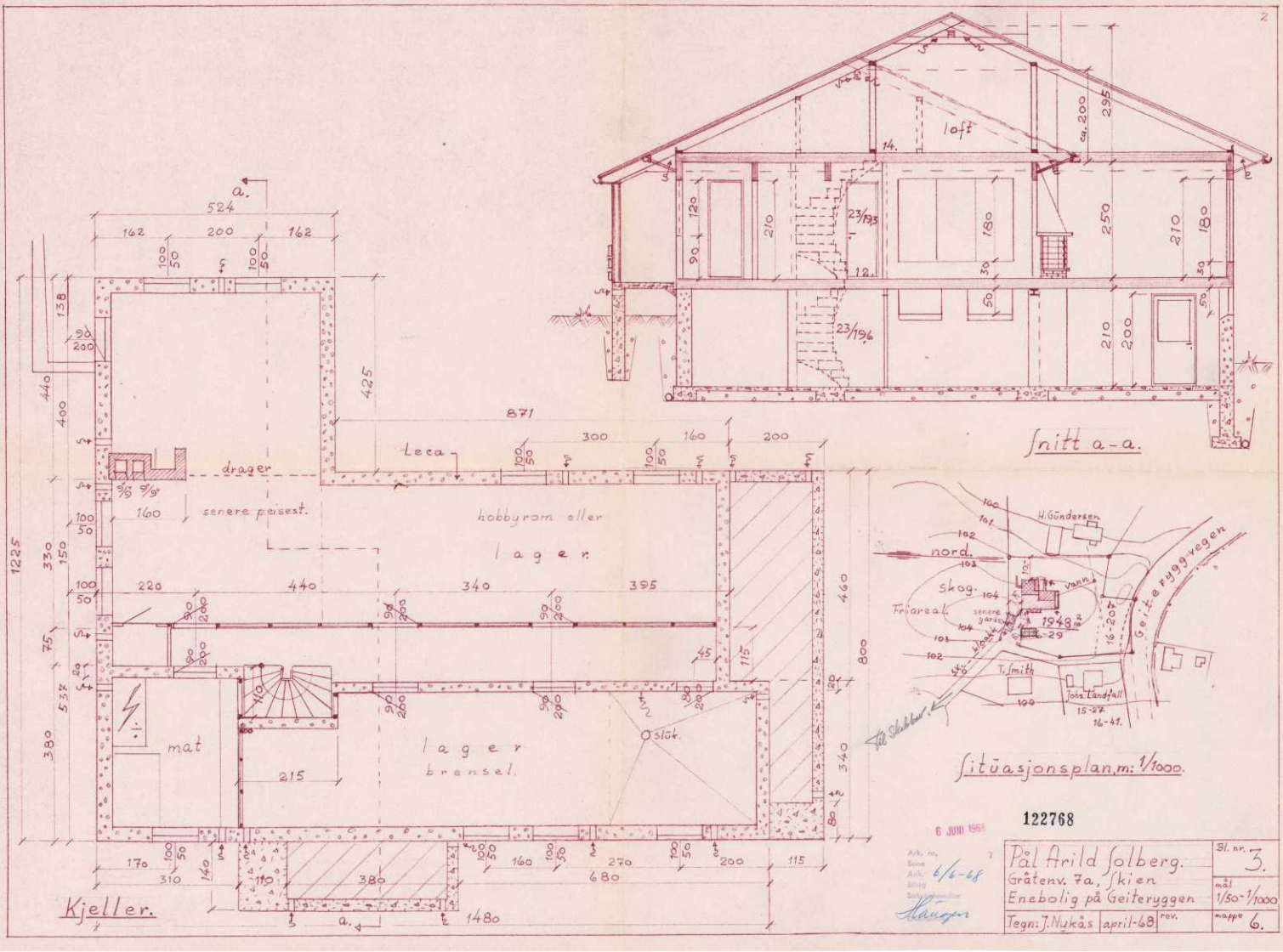
mot vest.

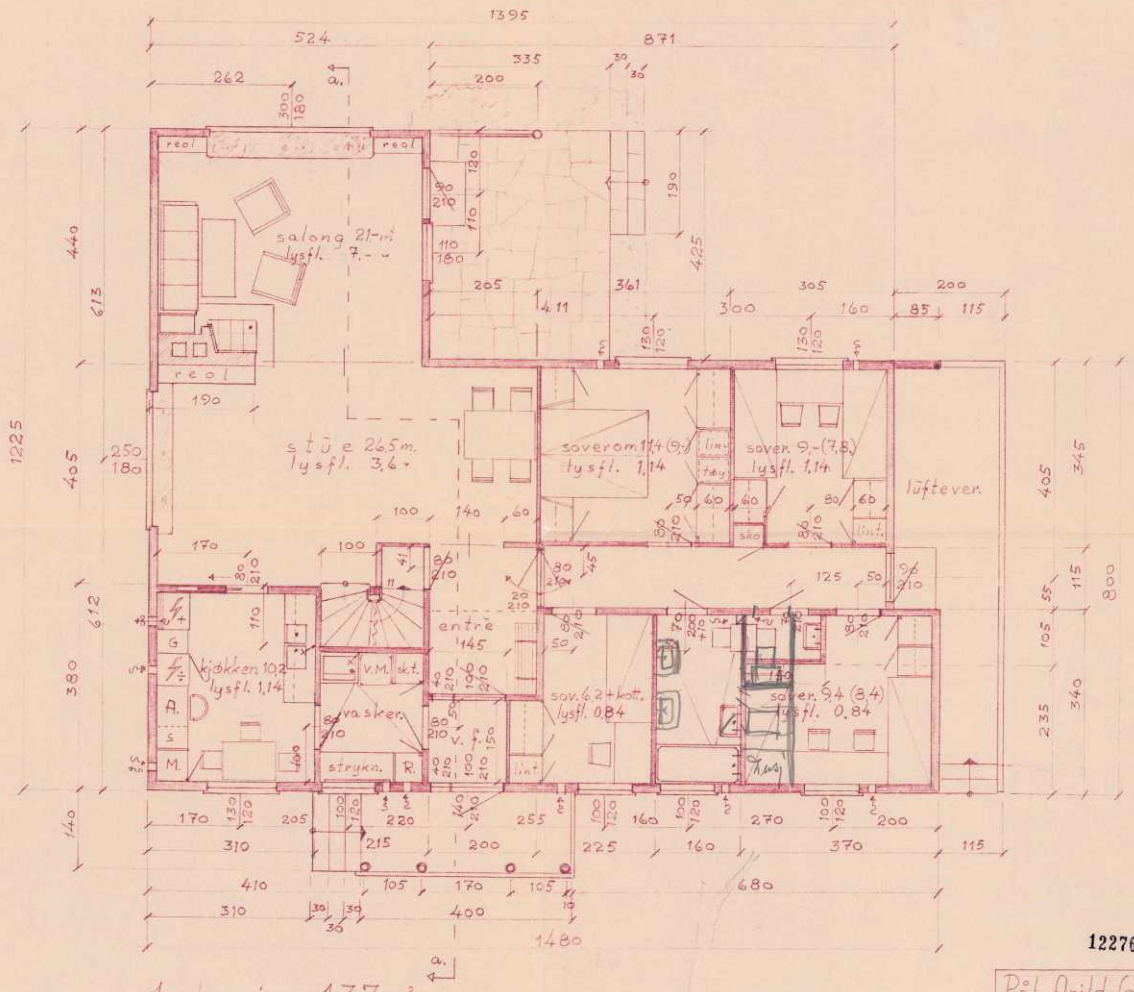


mot syd.

122768 14 MAI 1968

Pål Arild Solberg.			Bl.nr. 2.
Gråtenv. 7a., Skien			målt 1/50
Enebolig på Geiteryggen			
Tegn: J. Nykås	april-68	rev.	mappe 6.

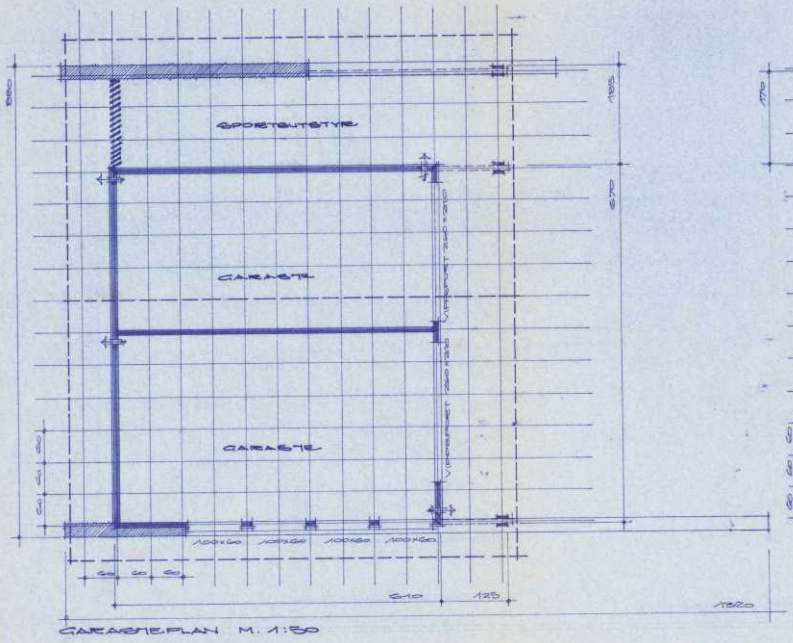

a.
524
162
200
162
425
871
Leca
300
160
200
dragér
160
senere peisest.
hobbyrom eller
l a g e r
220
440
340
395
1225
330
150
75
538
380
460
800
340
mat
215
l a g e r
brensel.
Oslåt.
45
115
80
170
310
140
110
380
160
270
680
1480
Kjeller.
a.
loft
14.
12.
23/193
23/196
Snitt a-a.
nord.
skog.
Friareal.
H.Gündersen
T.Smith
Joh.s Landfall
15-27
16-41
Geiteryggvegen
Vann
1948 m²
Situasjonsplan m: 1/1000.
122768
6 JUNI 1968
Ark. nr.
Bose
Ark.
Bilag
6/6-68
Pål Arild Solberg.
Grätenv. 7a, Skien
Enebolig på Geiteryggen
Tegn: J.Nukås
april-68
rev.
Bl. nr. 3.
mål 1/50-1/1000
mappe 6.



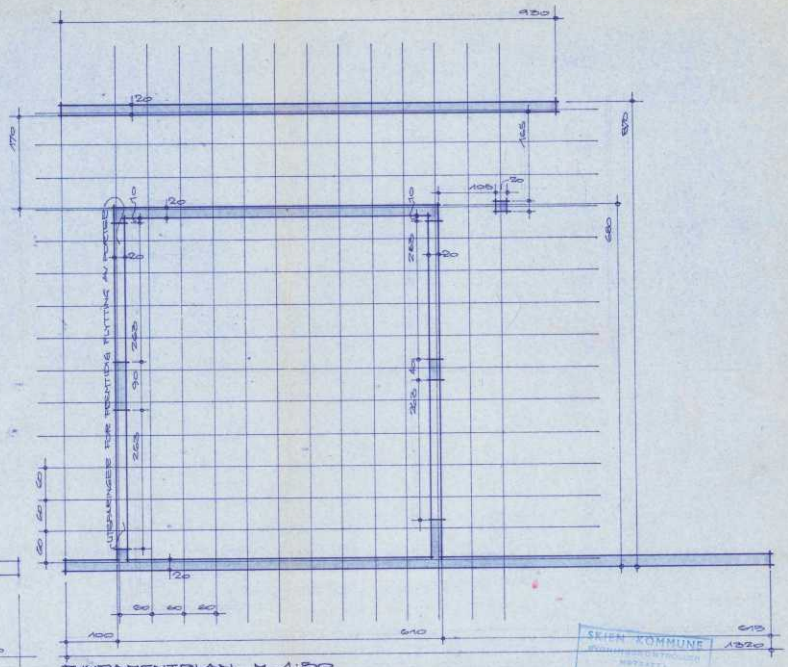
1. etasje. - 137,- m².

122768 14 MAI 1968

Pål Arild Solberg.	Bl.nr. 1.
Gråtenv. 7a., Skien	mål 1/50
Enebolig på Geiteryggen	
Tegn: J. Nykås april-68 rev.	mappe 6.



GARASJEPLAN M. 1:50



FUNDAMENTPLAN M. 1:50

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
MOTTATT
9 MAI 1973
214073

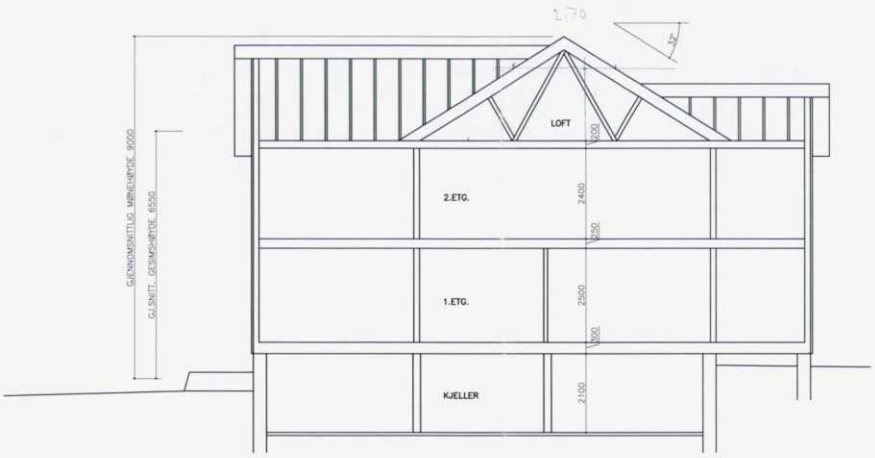
GARASJE FOR PÅL ARILD SOLBERG, GEITERYGGEN



Tiltakshaver: PÅL SOLBERG	Status: SKISSEPROSJEKT
BAKKAN 70 ENEBOLIG FASADE MOT NORD	Sign: HBI / Kontroll: HL Mål: 1:100 / Dato: 20.02.07
H H PROSJEKTASSISTANSE AS Bygningsteknikk - DAK - Tegning / illustrasjon - byggesøknader	Tegn.nr.: 03037-183 / Rev.nr

Rådhusgt 2, 3724 Skien – E-post: post@prosjektassistanse.no – Tlf: 992 24 989 / 415 24 373 – Faks: 35 52 70 99

12 MAR 2007



Tiltakshaver:	Status:	
PÅL SOLBERG	BYGGESØKNAD	
BAKKAN 70 ENEBOLIG SNITT	Sign: HBI	Kontroll: HL
	Mål: 1:100	Dato: 20.02.07
H H PROSJEKTASSISTANSE AS Bygningsteknikk - DAK - Tegning / illustrasjon - byggesøknader	Tegn.nr. 03037–160	Rev.nr

Rådhusgt 2, 3724 Skien – E–post: post@prosjektassistanse.no – Tlf: 992 24 989 / 415 24 373 – Faks: 35 52 70 99

12 MAR 2007



Tiltakshaver: PÅL SOLBERG	Status: SKISSEPROSJEKT
BAKKAN 70 ENEBOLIG FASADE MOT SYD	Sign: HBI / Kontroll: HL Mål: 1:100 / Dato: 20.02.07
H H PROSJEKTASSISTANSE AS Bygningsteknikk - DAK - Tegning / illustrasjon - byggesøknader	Tegn.nr.: 03037–182 / Rev.nr

Rådhusgt 2, 3724 Skien – E–post: post@prosjektassistanse.no – Tlf: 992 24 989 / 415 24 373 – Faks: 35 52 70 99

12 MAR 2007



Tiltakshaver: PÅL SOLBERG	Status: SKISSEPROSJEKT
BAKKAN 70 ENEBOLIG FASADE MOT VEST	Sign: HBI / Kontroll: HL Mål: 1:100 / Dato: 20.02.07
H H PROSJEKTASSISTANSE AS Bygningsteknikk - DAK - Tegning / illustrasjon - byggesøknader	Tegn.nr: 03037-181 / Rev.nr

Rådhusgt 2, 3724 Skien – E-post: post@prosjektassistanse.no – Tlf: 992 24 989 / 415 24 373 – Faks: 35 52 70 99

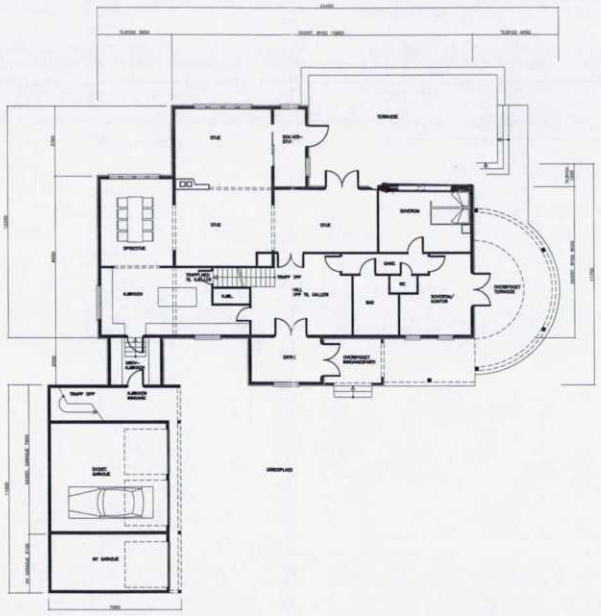
12 MAR 2007



Tiltakshaver: PÅL SOLBERG	Status: SKISSEPROSJEKT
BAKKAN 70 ENEBOLIG FASADE MOT ØST	Sign: HBI / Kontroll: HL Mål: 1:100 / Dato: 20.02.07
H H PROSJEKTASSISTANSE AS Bygningsteknikk - DAK - Tegning / illustrasjon - byggesøknader	Tegn.nr.: 03037–180 / Rev.nr

Rådhusgt 2, 3724 Skien – E-post: post@prosjektassistanse.no – Tlf: 992 24 989 / 415 24 373 – Faks: 35 52 70 99

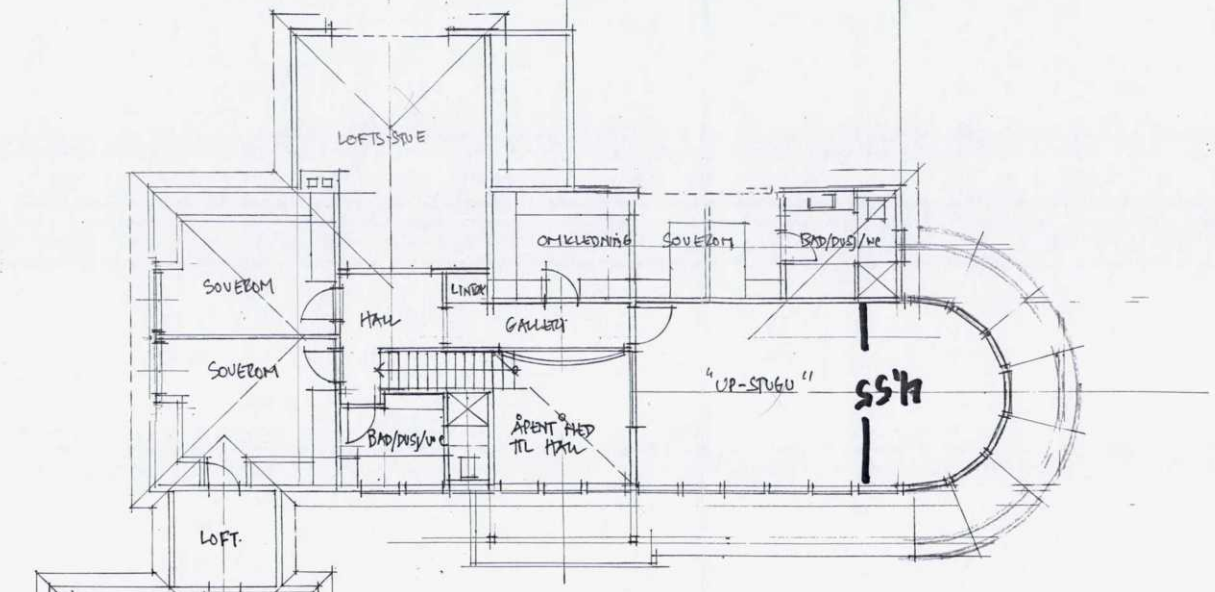
12 MAR 2007



Tiltakshaver: PÅL SOLBERG	Status: BYGGESØKNAD	
BAKKAN 70 ENEBOLIG PLAN 1	Sign: HBI	Kontroll: HL
	Målt: 1:200	Dato: 20.02.07
H H PROSJEKTASSISTANSE AS Bygningsteknikk - DAK - Tegning / illustrasjon - byggesøknader	Tegn.nr.: 03037–010	Rev.nr

Rådhusgt 2, 3724 Skien – E-post: post@prosjektassistanse.no – Tlf: 992 24 989 / 415 24 373 – Faks: 35 52 70 99

12 MAR 2007



PROSJ: P.S

2. ETASJE PLAN 1:100

UTVIDELSE OG PÅBYGG

A. HOEH

12 MAR 2007

12 MAR 2007

Schweigaardsgt. 12 - Boks 77 - 3701 SKIEN
Sentralbord 21507.

SKIEN KOMMUNE
bygningsvesenet
SR/åh

BRUKSTILLATELSE

ANSVARSHAVENDE

Einar Bøe
Oscarsgt. 55

3700 SKIEN

BYGGEMELDING

SONE **Solum**

Eiendom: **gnr. 216 bnr. 292**
Varpedelet

Arbeidets art: **enebolig m/ hybelleil.**

Eier: **Jan Velkom**

Godkjent: **8.12.80**

Byggearbeidet er utført i samsvar med godkjente tegninger og under lovmessig tilsyn.
Innflytting/bruk tillates.
Gjenstående arbeider:

1. **Trapp fra terrasse. Beslag ved vegg på terrasse gjøres ferdig.**
2. **Plate på gulv foran peis.**
3. **Ventilasjonskanaler ifra bad/wc-rom samt kloakklufting føres over tak og isoleres på loft.**
4. **Bod i underetg. ventileres.**
5. **Forskriftsmessig ventilasjon av wc og vaskerom i underetg.**
6. **Garasje i underetg. ventileres i bakkant. Støping av gulv.**
7. **Garasje på hovedplan kles ferdig med A-10 kledn. Ventileres forskriftsmessig.**
8. **Vegg veg inngangsparti forbbendes.**
9. **Husnummerskilt. Sorte tall på hvit eller lysreflekterende bunn.**
10. **Hybelleilighet gjøres ferdig.**

Må være utført innen: 1.3.82

Avgiftspliktig vann og kloakk: 143 m^2.

Skien, den **16. desember 1981**

Gjenpart:
Jan Velkom
Varpedelet 25
3700 Skien

Bykassa i Skien

Arnt Repposgård
Bygningssjef

/Svein Rorge

NB! Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygnings vedkommende - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Schweigaardsgt. 12 - Boks 77 - 3701 Skien
Sentralbord 21507

KIEN KOMMUNE

bygningsvesenet

SR/åh

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

med hjemmel i bygningslovens § 99.2.3. Gitt av bygningssjefen etter delegasjon fra bygningsrådet, godkjent av komm.- og arbeidsdepartementet 4. okt. 1976.

ANSVARSHAVENDE
Einar Bøe
Oscarsgt. 55

3700 SKIEN

BYGGEMELDING INNK: **17.11.80**

Eiendom: **gnr. 216 bnr. 292**

Sone: **Solum**

Eier: **Jan Welkom**

Arbeidets art: **Hybelleilighet**

Godkjent: **8.12.80**

Byggearbeidet er utført i samsvar med godkjente tegninger og under lovmessig tilsyn.
Innflytting/bruk tillates.
Gjenstående arbeider:

1. **Bredde i entre og boder ikke i samsvar med godkjente tegninger, må føres opp i samsvar med disse. Disp. søknad for dette foreligger.**
2. **Badebelegg sveises i hjørner.**
3. **Forskriftsmessig ventilasjon av baderom.**
4. **Bodér gjøres ferdig. Trevegg imot hovedleilighet isoleres og kles med tennvernende kledning kl. A-10 på begge sider.**
5. **Pussing av grunnmur.**

Må være utført innen: 1.9.82

Gjenpart: Jan Welkom, Varpedalet 25, 3700 Skien

Skien, **19. mai 1982**

Arnt Reppesgård
bygningssjef

/Svein Rorge

NB! Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygnings vedkommende - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	**216**	**29**	**0**	**0**	Bakkane 70, 3728 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	2466.59m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
4003 741	Reguleringsplan for Bakkane. (22.2.2001)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 216, Bruksnr 29	**Kommune:**	4003	Skien
Adresse:				
Veiadresse:	Bakkane 70, gatenr 12000 3728 Skien	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	502 3	Faråsen Gimsøy
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	5100405 3005	Kilebygda og Solum Porsgrunn/Skien

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Rosenlund	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	12.04.1916	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 485,4 kvm	**Skyld:**	20,41		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	270445	Solberg Ingebjørg Otterholt Bakkane 70, 3728 Skien	1/1	Bosatt i Norge

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4003/216/29	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4003/216/29	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.08.2017	Berørt	4003/216/29	0,0
	Matrikkelført:	05.09.2017	Berørt	4003/216/35	0,0
			Berørt	4003/216/157	0,0
			Berørt	4003/216/235	0,0
			Berørt	4003/216/454	0,0
Grensejustering	Forretning:	29.11.2002	Avgiver	4003/216/29	-14,7
	Matrikkelført:		Mottaker	0806/216/153	14,7
Kartforretning	Forretning:	29.11.2002	Mottaker	4003/216/29	2 487,7
	Matrikkelført:				
Grensejustering	Forretning:	29.11.2002	Avgiver	4003/216/157	-35,5
	Matrikkelført:		Mottaker	4003/216/29	35,5
Grensejustering	Forretning:	29.11.2002	Avgiver	0806/216/153	-150,6
	Matrikkelført:		Mottaker	4003/216/29	150,6
Sammenslåing	Forretning:	01.11.2002	Avgiver	0806/216/207	-258,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4003/216/29	258,0
Sammenslåing	Forretning:	01.11.2002	Avgiver	0806/215/132	-301,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4003/216/29	301,0
Skylddeling	Forretning:	21.11.1962	Avgiver	4003/216/29	-258,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0806/216/207	258,0
Kartforretning	Forretning:	21.06.1962	Mottaker	4003/216/29	1 690,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	12.04.1916	Avgiver	4003/216/9	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4003/216/29	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bakkane 70	Bolig	305,0				
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	509,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	509,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	164466515			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			119,0		119,0				
H01	1		266,0		266,0				
H02			124,0		124,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



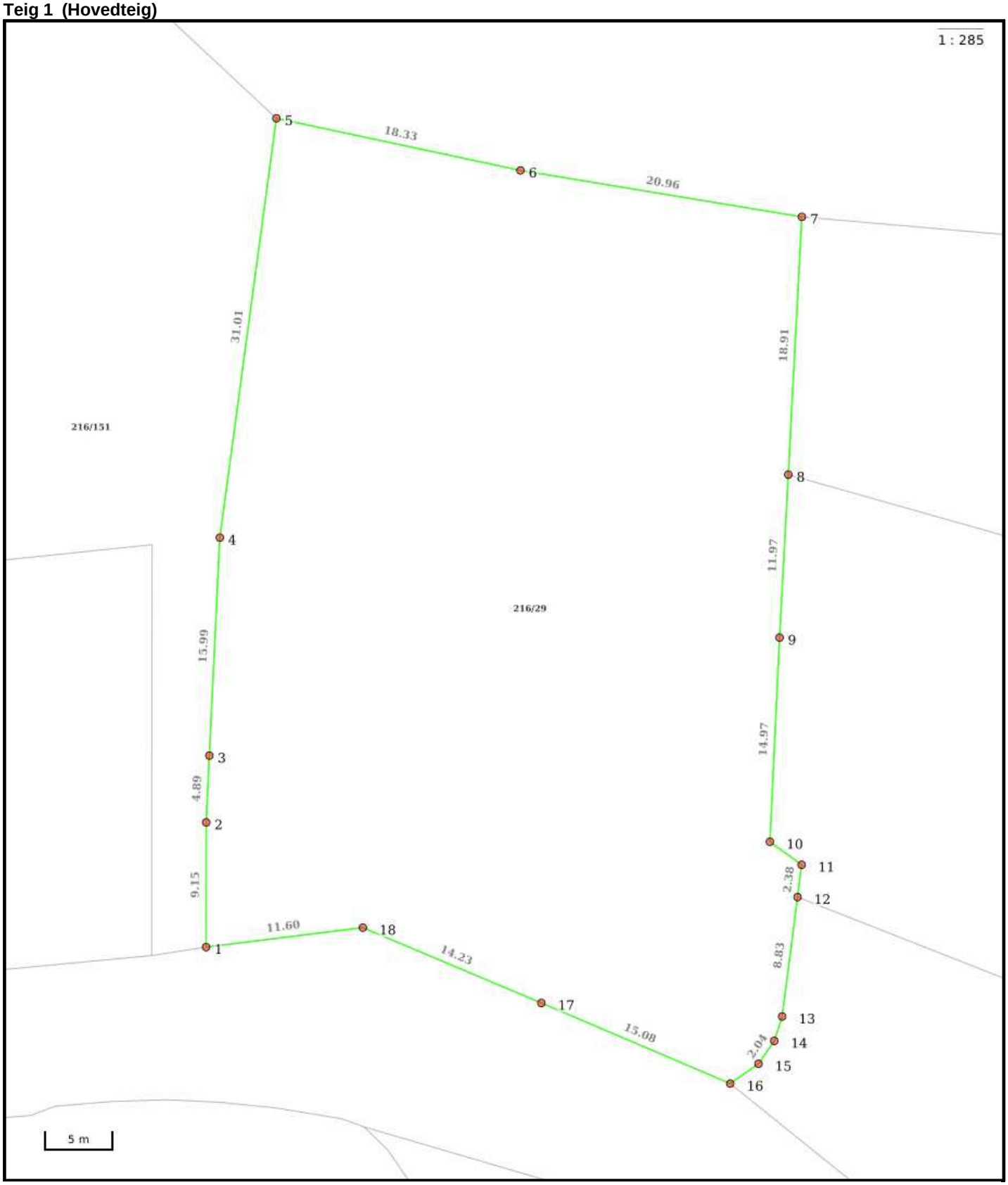
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 485,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 561 868,04	532 923,37	9,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 561 877,15	532 922,56	4,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 561 882,04	532 922,35	15,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 561 898,02	532 921,68	31,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 561 929,00	532 923,05	18,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 561 926,81	532 941,25	20,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 561 925,28	532 962,15	18,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 561 906,38	532 962,85	11,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 561 894,42	532 963,29	14,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 561 879,46	532 963,93	2,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 561 877,98	532 966,40	2,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 561 875,60	532 966,31	8,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 561 866,78	532 965,98	1,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 561 864,95	532 965,56	2,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 561 863,17	532 964,56	2,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 561 861,55	532 962,62	15,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 561 866,18	532 948,27	14,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 561 870,50	532 934,71	11,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

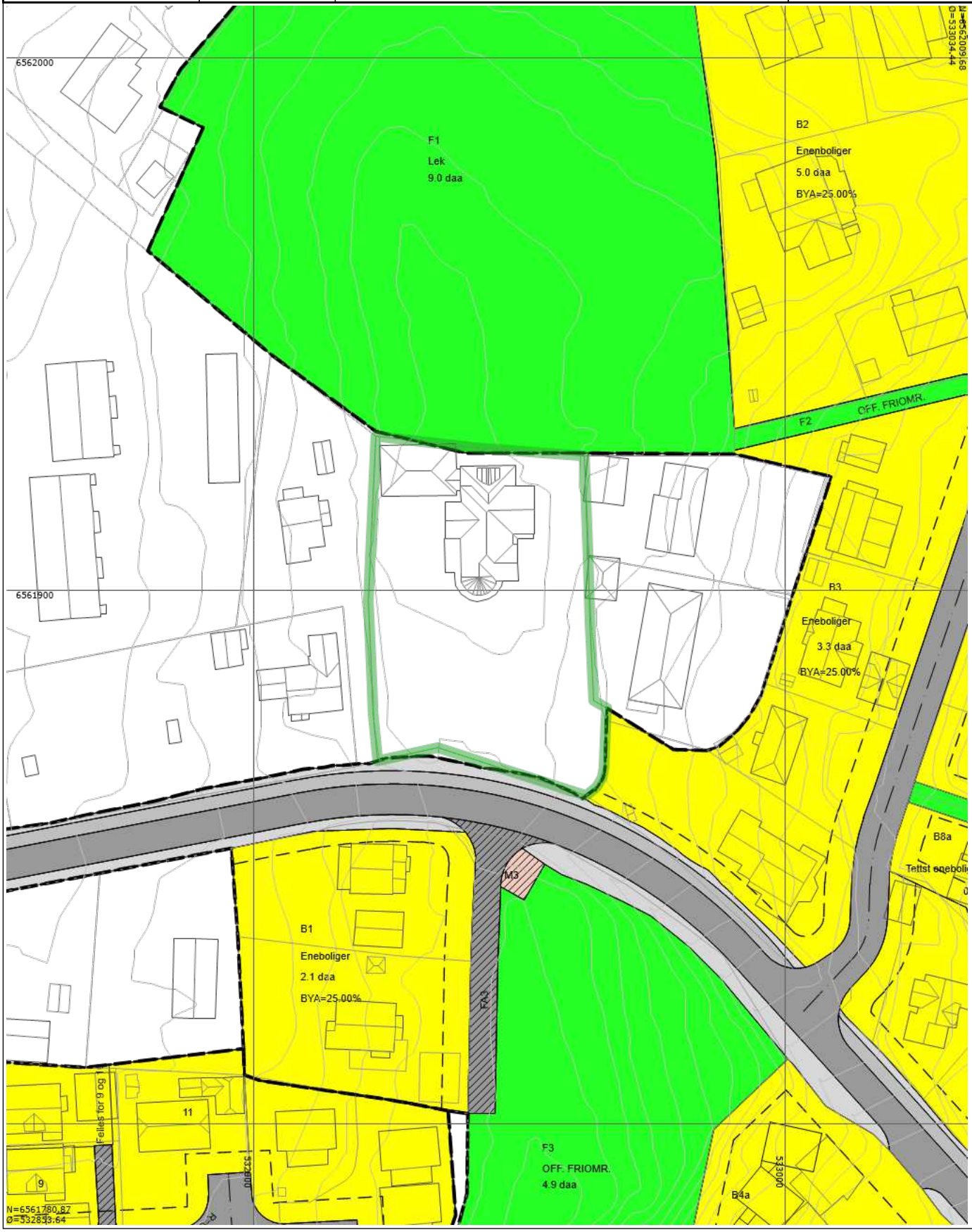
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 216	Bnr: 29	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bakkane 70 3728 SKIEN			
Annen info:	Reguleringsplan for Bakkane.			

Skien kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Påskrift reguleringsplan
- Planlagt bebyggelse
- RpGrense
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Annen veigrunn
- Anlegg for lek
- Eiendomsteig
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Traktorveg midtlinje
- Bygning
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje
- RbFormålOmråde
- Jord- og skogbruk
- Gang-/sykkelvei
- Felles avkjørsel
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- BygningTiltakAreal
- Høydekurve
- Byggegrense
- RpFormålGrense
- Boliger
- Kjørevei
- Offentlig friområde
- Annet fellesareal

- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning drift/nedlagt
- Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
- Overvann Tunnel drift/nedlagt
- Drens drift/nedlagt
- Tunneller
- Pumperetning

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

ambita

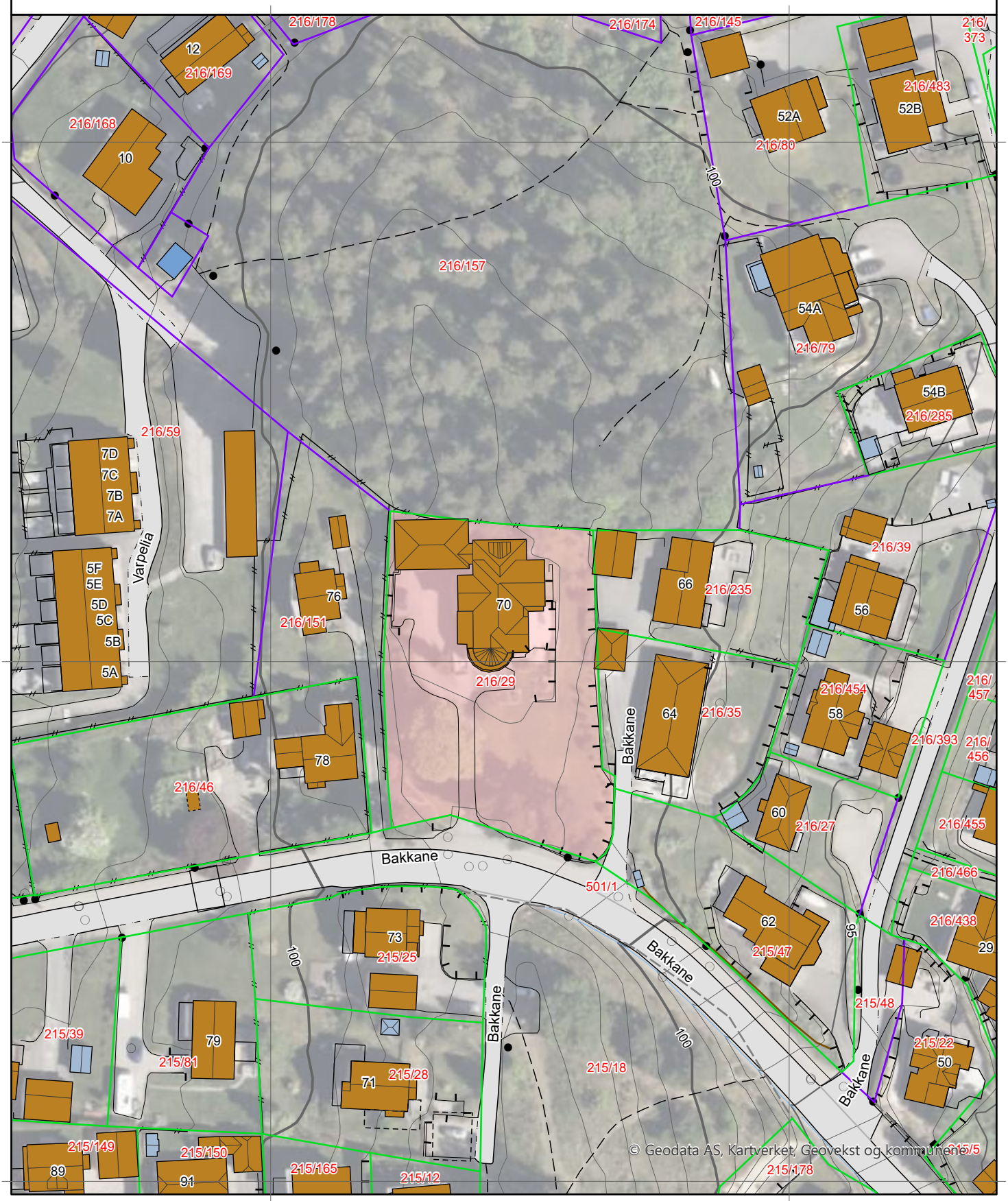
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/216/29/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.10.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

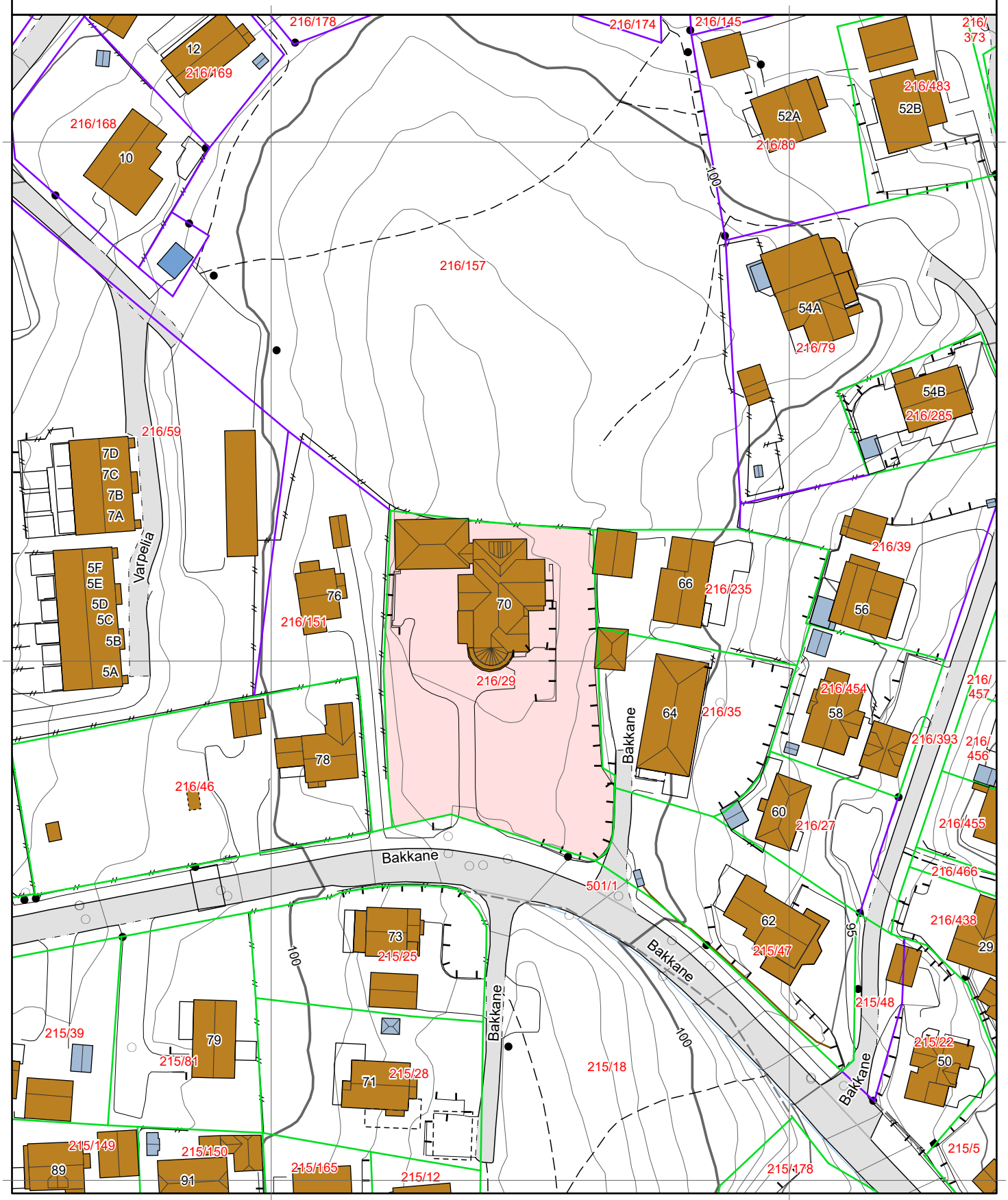
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/216/29/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.10.2025

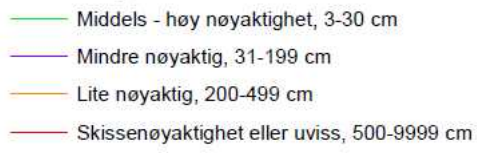


Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

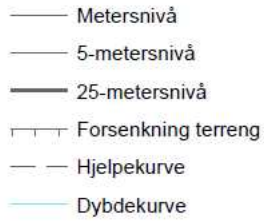


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien
Telefon: 35 58 10 00
Telefaks: 35 58 10 14
E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Dato: 30.10.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr:	**216**	Bnr:	**29**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Bakkane 70, 3728 SKIEN**						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

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.

Bakkane 70

Nabolaget Faråsen/Varpet - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Moflata skole (1-7 kl.) 445 elever, 22 klasser	18 min 1.6 km	
Gimsøy skole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	5 min 2.2 km	
Telemark Toppidrett ungdomsskole S... 93 elever, 6 klasser	8 min 4 km	
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	19 min 1.7 km	
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	6 min 2.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Farebukta Linje P6	11 min 0.7 km	
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	11 min 5.2 km	
Sandefjord lufthavn Torp	52 min	

BARNEHAGER

Maurtua Skien barnehage (0-5 år) 176 barn	9 min 0.8 km	
Maribakkane barnehage (0-5 år) 109 barn	9 min 0.8 km	
Trollmyra naturbarnehage (1-5 år) 63 barn	14 min 1 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Moflata	10 min
Kiwi Myren	22 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Herkules	23 min
Sykehusapoteket Skien	16 min
Skien Vinmonopol	8 min

SPORT

Sportsplassen aktivitetsanlegg	9 min
Moflata bordtennishall - treningsh...	10 min
HEIA Treningssenter	5 min
SATS Klosterøya	6 min

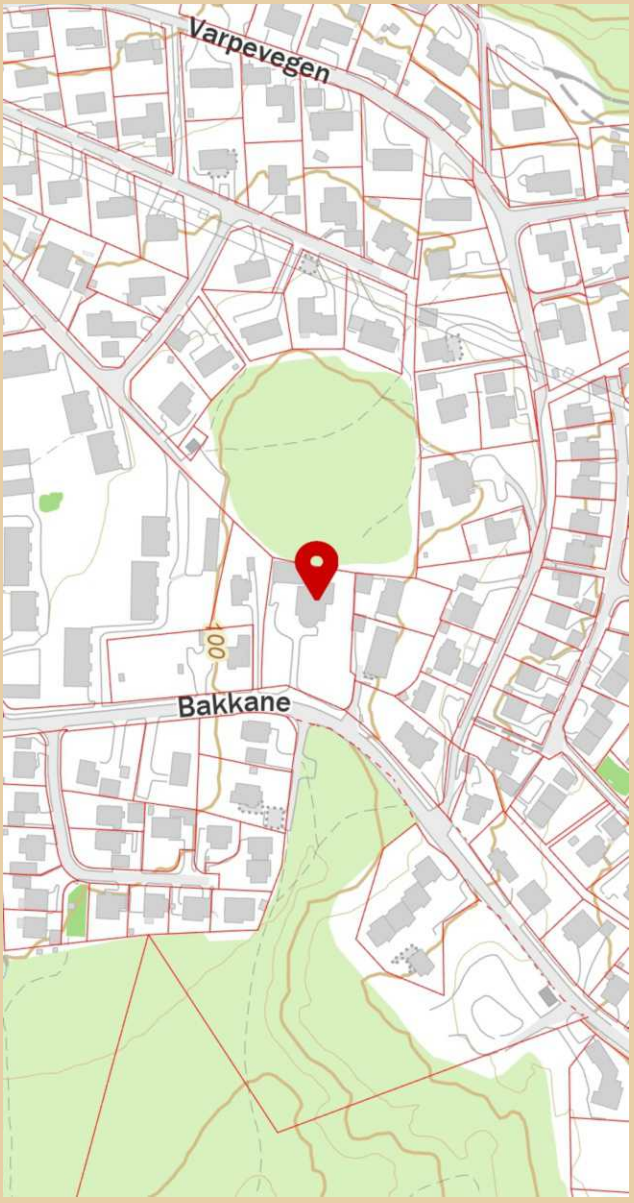
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Bakkane 70, 3728 Skien
Gnr. 216, Bnr. 29, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
103250196

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Morten Kvelland

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 996 36 651

E-post: morten.kvelland@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.
