PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

GAUTES VEG 33

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra kommunen

Servitutt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Gautes veg 33 , 3731 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 212, bnr. 195

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 03.06.2025 **Rapportdato:** 06.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21816-1246 **Referansenummer:** TC2020

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

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 er startet opp i år 2022 som primært har hovedfokus som blant annet tilstandsrapporter, skade takst, verditakst, 3D skanning, rådgivning er bare noen av områdene. Eier og driver av sør-øst taksering har over 20 års erfaring innen bygg og anlegg, har både fagskole og ingeniøren samt fagbrev fra bunn av.
Eier og driver av sør-øst taksering har bistått byggherre med anleggsledelse og drifts koordinering fra mindre prosjekt til større komplekse prosjekt.
Sør-øst taksering setter eier, kundene og forvalter i hovedfokus.



Rapportansvarlig

Audun Vesterdal

Audun Vesterdal

Uavhengig Takstingeniør

sor-ost@taksering.org

907 49 270

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 177m² fra år 1972 med to etg og en garasje.
stedvis renovert i år 2019 til 2025.
Boligen fremstår normalt vedlikeholdt samtidig som enkelte utskiftinger bør påregnes grunnet naturlig elde og slitasje.
Boligen har to bad og et vaskerom.

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 takstperson som har utarbeidet denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

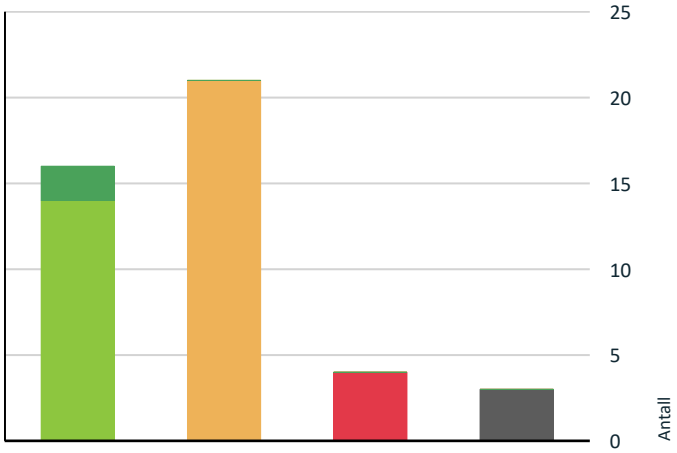
Enebolig

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

Tegninger er fremvist fra kommune arkiv.
Bygningen har ferdigattest . Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er
søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

Sammendrag av boligens tilstand

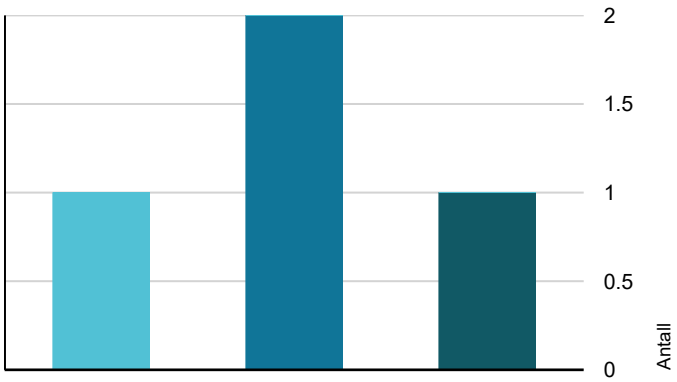
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

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 > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Første Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Første Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Første Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra 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.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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







TG 2 Nedløp og beslag

Taknedløp og takrenner er av metall. Rør går rett til rør i grunnen som igjen fører vannet vekk fra eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Noen rør nedløp glir fra hverandre.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Feste alle rør tilstrekkelig.

Tilstandsrapport







TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- 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.
- Andre tiltak:
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Paneler som har fukt i seg bør skiftes , når dette er korrekt tidspunkt for utskiftning kommer helt an på ytre og indre påvirkninger.
Det er registrert mindre skjevheter i vegg. Skjevhetene vurderes som kosmetiske og har ikke betydning for byggets konstruktive sikkerhet slik forholdene fremstår i dag. Avviket anses som normalt for bygningens alder og konstruksjonstype. Det er ikke behov for tiltak med mindre skjevhetene utvikler seg over tid, eller medfører følgeskader som sprekker i overflater, feilpass i dører eller vinduer. Videre undersøkelser anbefales dersom det oppstår tegn til økt bevegelse eller konstruktiv svikt.







Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Utført fuktsøkt i trevirke uten å oppdage unormale verdier. se bilder så bruker jeg et fuktighets måling/instrument med pigger for isolasjon materiale, dette er for å eventuelt finne eventuell fukt i isolasjonen., fuktsøk er utført stedvis uten at det var unormale verdier funnet på loft og i isloasjonen.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.





TG 2 Vinduer

Vinduene har to lags glass og er funksjonstestet samt kontrollert eventuelle skjevheter samt søkt etter fukt med fukt indikator på karmer rundt vinduene. vinduene er eldre og må påregnes byttes ut etter vert (di vinduene som er elst), vanskelig å si noe om når, det kommer helt an på bruken og ytre og indre påkjenninger.
Eier har skiftet vindu (soveromvindu, kjøkken vindu, vindu i boden) i år 2018, ref eier.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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





Tilstandsrapport





TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er dør ut til det fri via hoved dør/inngangsparti og terrasse dør, begge dører er funksjons testet og kontrollert eventuelle skjevheter. ny ytterdør i 2020.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er tilkomst fra hoved etg og fra bakkenivå. dekke er laget av tre.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen har stedvis skjevheter som skyldes manglende eller utilstrekkelig fundamentering med peler forbi frostsikker dybde. Dette kan føre til setninger og bevegelser i konstruksjonen over tid, og anses som et avvik fra byggteknisk god praksis.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Skjevheten i terrassen vurderes å skyldes manglende eller utilstrekkelig fundamentering med peler ned til frostsikker dybde. Dette kan medføre ytterligere setninger og bevegelser i konstruksjonen over tid, særlig ved telepåvirkning. Tiltak anbefales for å sikre stabilitet, for eksempel ved etterfundamentering eller forbedret forankring til bærekonstruksjonen.







Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper er av tre. Det er ubehandlet trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. 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)

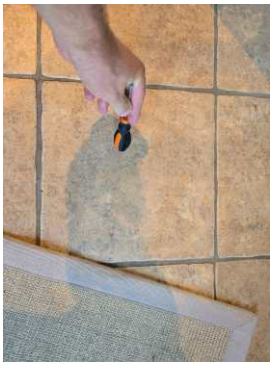
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er hullbom under flis.
Det mangler stedvis listverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater kan brukes slik di er i dag, dette må ny eier eventuelt ta stilling til.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i tre. Gulv under etg har betong. det er registrert betong av deler i etg skille (ses ved Bod/badstue)
Det er stedvis målt ca 0,7% 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.

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.

Tilstandsrapport









TG 2 Radon

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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis innsats.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i ved stue i under etg.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige trapper

En innvendig tretrapp mellom første og andre etasje, Det er stedvis knirk i tretrapp.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



TG 2 Innvendige dører

Dører er testet og funksjonskontroller samt kontrollert med vater for å kontrollere innsettings detaljer, Det er dører fra byggeår og som må skiftes ut etterhvert pga naturlig elde og slitasje. når tiden er inne for å skifte dører kommer helt ann på ytre og indre påkjenninger samt bruken.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

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

FØRSTE ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• 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.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.









FØRSTE ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt. Det er ikke visuelt smøremembran, heller ikke mansjett runt klemring på sluk. Det er foretatt fuktsøk stedvis på bad og rundt sluk uten å vise til forhøyet fukt verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.







FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen i rommet er naturlig, med en luke i veggen eller taket, men denne gir ikke tilstrekkelig luftutskifting for å sikre et godt inneklima. Dette kan føre til opphopning av damp og kondens, spesielt i våtrommet, som kan skape fuktproblemer og føre til mugg og dårlig luftkvalitet. For å forbedre ventilasjonen og unngå disse problemene, anbefales det å installere en elektrisk vifte som effektivt trekker ut dampen, i tillegg til å sørge for tilluft under døren for å sikre et balansert luftskifte.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

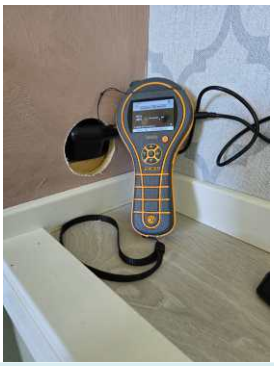
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i ved gang 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 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.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

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



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.







UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• 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.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport









UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt. Det er ikke visuelt smøremembran, heller ikke mansjett runt klemring på sluk. Det er foretatt fuktsøk stedvis på bad og rundt sluk uten å vise til forhøyet fukt verdier.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.



Tilstandsrapport







UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bak dusj.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. 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 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.



UNDERETASJE > VASKEROM

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 dusjsonen 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.

Tilstandsrapport

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. 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 - 300 000





UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

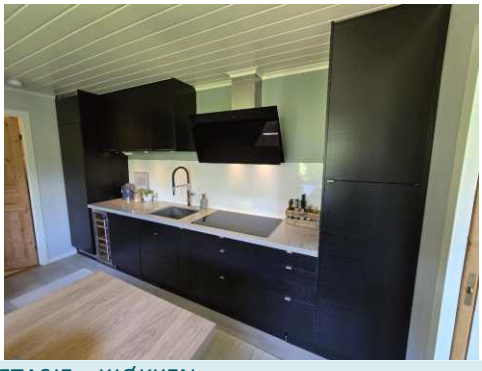
TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, micro, 2 stk stekeovner og komfyrvakt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier







FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG IU **Overflater og konstruksjon**

Dette rommet var tenkt til badstue, men blir brukt som bod. Badstue er ikke ferdig bygget om. rommet er ikke i henholdt til ns3600 eller tryggere bolig handel.





UNDERETASJE > TOALETTROM

TG IU **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med vask , tilkomst ved gang, Dette rommet var tenkt til toalettrom, men blir brukt som bod. Badstue er ikke ferdig bygget om. rommet er ikke i henholdt til ns3600 eller tryggere bolig handel.



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." ny stoppekran i år 2025.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er 110 mm PVC/PP plast rør går gjennom gulvet og leder avløpsvannet til kloakken. Røret er utstyrt med en kontrollert tilkomst, som gir tilgang til rørsystemet via en stakeluke for vedlikehold og inspeksjon.

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

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 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er observert at ventilasjonen i underetasjen/kjelleren/boligen ikke er tilstrekkelig i dagens situasjon, spesielt dersom boligen tas i bruk av flere personer enn det som har vært vanlig hittil. Det er heller ikke dokumentert at det er utført tiltak for å redusere radonnivåer. Det anbefales derfor at det gjennomføres en kontroll av luftkvaliteten i underetasjen/kjelleren/boligen, inkludert vurdering av fuktforhold og radonverdier. Basert på resultatene fra slike undersøkelser bør nødvendige tiltak for forbedring av ventilasjon og innemiljø vurderes og iverksettes for å sikre et tilfredsstillende og helsemessig forsvarlig innemiljø.

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

TG 1 Varmesentral

Det er varmepumpe plassert i stue første etg , (luft til luft)

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank står i vaskerom, Dette er en oso tank, denne er på ca 200liter. avrenning er tilknyttet mellom sluk og sikkerhetsventil.
Det er foretatt inspeksjon med varmekamera for å avdekke unormalt mye varme, det ble registrert normal drifts temperatur.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Det foreligger dokumentasjon på utført elektrisk arbeid i boligen på adresse Gautesvei 33, 3731 Skien. Samsvarserklæring fra 2018 dokumenterer følgende tiltak: utskiftning av inntak og sikringsskap, montering av 10 doble stikkontakter, etablering av 4 nye kurser til stekeovn, samt nytt kurs til kjøkken og bytte av komfyrstikk på samme plass. I tillegg foreligger det en sluttrapport fra kontroll av elektrisk anlegg datert 12.04.2021, utarbeidet av autorisert installatørfirma Bjørbekk Elektro AS. Rapporten bekrefter at anlegget er utført etter NEK 400:2018, og omfatter hele det elektriske anlegget. Det er utført risikovurdering, og ingen avvik er dokumentert i kontrollrapporten.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger dokumentasjon på at elektrisk arbeid er utført av kvalifisert og registrert elektroinstallatør, i tråd med kravene i NS 3600:2018 og forskrift til avhendingslova § 2-18.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Tilstandsrapport

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 Branntekniske forhold

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

Stedlige masser på tomten består hovedsakelig av plen, jord, samt noen steinpartikler. I de øvre jordlagene er det også ukjent jordsmonn, og det er usikkerhet knyttet til sammensetningen av massene som finnes dypere i grunnen. Dette innebærer at det er behov for videre undersøkelse for å avklare de geotekniske forholdene på tomten, spesielt med tanke på mulige variasjoner i jordens stabilitet og bæreevne.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drensrørene har nå overskredet sin forventede levetid, som har blitt halvert sammenlignet med hva som opprinnelig var beregnet. Dette er et kritisk problem, ettersom aldring av dreneringsrør kan føre til alvorlige skader på bygningens fundament og tilhørende strukturer. I lys av dette bør det gjennomføres en grundig videoinspeksjon av rørene for å få en mer presis vurdering av deres nåværende tilstand. En slik inspeksjon vil kunne avsløre eventuelle skader, blokkeringer eller tegn på alvorlig nedbrytning som ikke kan oppdages gjennom visuell inspeksjon alene.
Det er viktig å merke seg at det ikke er tilstrekkelig å kun stole på aldring som en indikasjon på behovet for utskifting; rørene bør inspiseres på en mer konkret og detaljert måte. En grundig videoinspeksjon vil kunne gi et tydeligere bilde av eventuelle problemer som kan føre til ytterligere forverring dersom de ikke adresseres på et tidlig stadium.

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

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

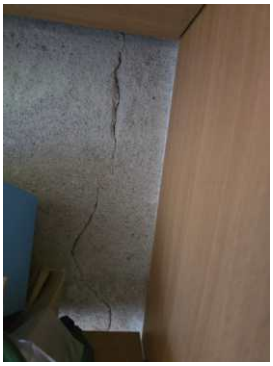
TG 2 Grunnmur og fundamenter

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:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport





TG 0 Terrengforhold

NVE sitt temakart Kvikkleire viser nå det nye kartlaget Aktsomhetskart for kvikkleire, i tillegg til de kartlagte faresoner for kvikkleire (Kvikkleiresoner). Temakartet kan nå brukes for å følge steg 1-3 i prosedyren i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Aktsomhetskartet tar utgangspunkt i NGUs kart mulighet for marin leire (prosedyrens steg 2), samt at det tar hensyn til terrengkriteriene som er beskrevet i prosedyren (steg 3). Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019. Les mer om det nye aktsomhetskartet her.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1970. 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.

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

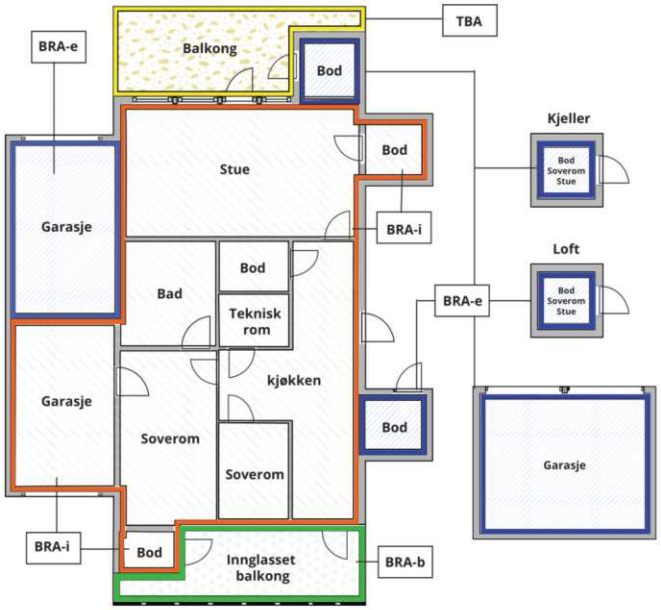
Hva er måleverdig areal?

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 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

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Første Etasje	96			96	44		96
Underetasje	65	16		81		3	84
SUM	**161**	**16**			**44**	**3**	**180**
SUM BRA	**177**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Kjøkken, Stue		
Underetasje	Soverom, Bad, Badstue, Gang, Gang, Vindfang, Kjellerstue, Vindfang, Vaskerom, Bod, Toalettrom, Bod	Garasje	

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: Tegninger er fremvist fra kommune arkiv.
Bygningen har ferdigattest . Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

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. (gjelder underetg)

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	156	21

Kommentar	
Enebolig	Etter krav i forskrift om tryggere bolighandel skal også arealene oppgis etter NS 3940:2012, 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
03.6.2025	Audun Vesterdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	212	195		0	1053.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gautes veg 33

Hjemmelshaver
Reilly Elin Beate, Reilly-Størkersen Kristian

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 treterrasser, plen, forstøtningsmurer, Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold
Ingen fremlagte dokumenter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 820 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.06.2025	Lest og Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Kommunal info.	03.07.2025	Lest og Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2025	hei , da var denne ok .
2	05.08.2025	
3	06.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Oppdragsnr.
201250073

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elin Beate Reilly	Størkersen Kristian Reilly

Gateadresse
Gautes veg 33

Poststed	Postnr
SKIEN	3731

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: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 07

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Beskrivelse: Silikon fuger i dusj dårlig.

Document reference: 201250073

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Litt saltutslag på vaskerom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble oppdaget en gammel lekkasje bak furupanel i tak over trappa i stua. Dette ble en forsikringssak og utbedret av Recover.

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: Diverse. Byttet varmtvannstank, nytt kjøkken spotter i tak bad, gang og kjellerstue.

Arbeid utført av: Bjørbekk 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: Vanlig kontroll

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 201250073

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

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: 201250073

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 201250073

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Beate Reilly	2b4d5e082a045a3388de c680b368ae9d1eade621	22.05.2025 12:19:02 UTC	Signer authenticated by One time code

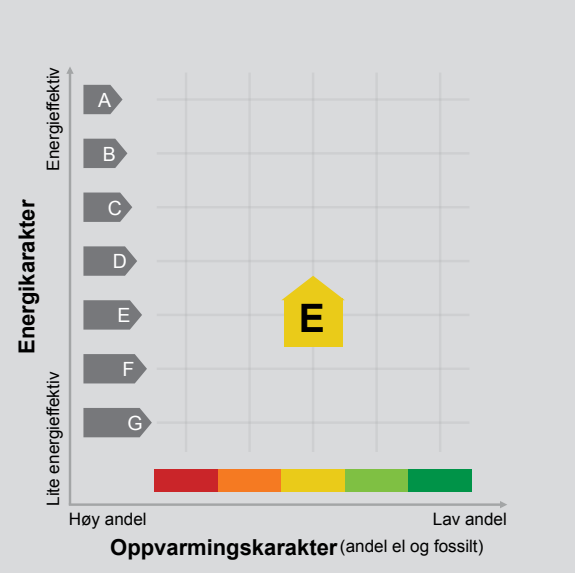
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Reilly Størkersen	a9e93a03bb68e4a459a9 3f67fad41519833d7881	22.05.2025 15:18:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 201250073

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Gautes veg 33
Postnummer	3731
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	195
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164447391
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-151111
Dato	05.08.2025



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)

- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Etterisolering av yttervegg

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	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	177
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
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: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

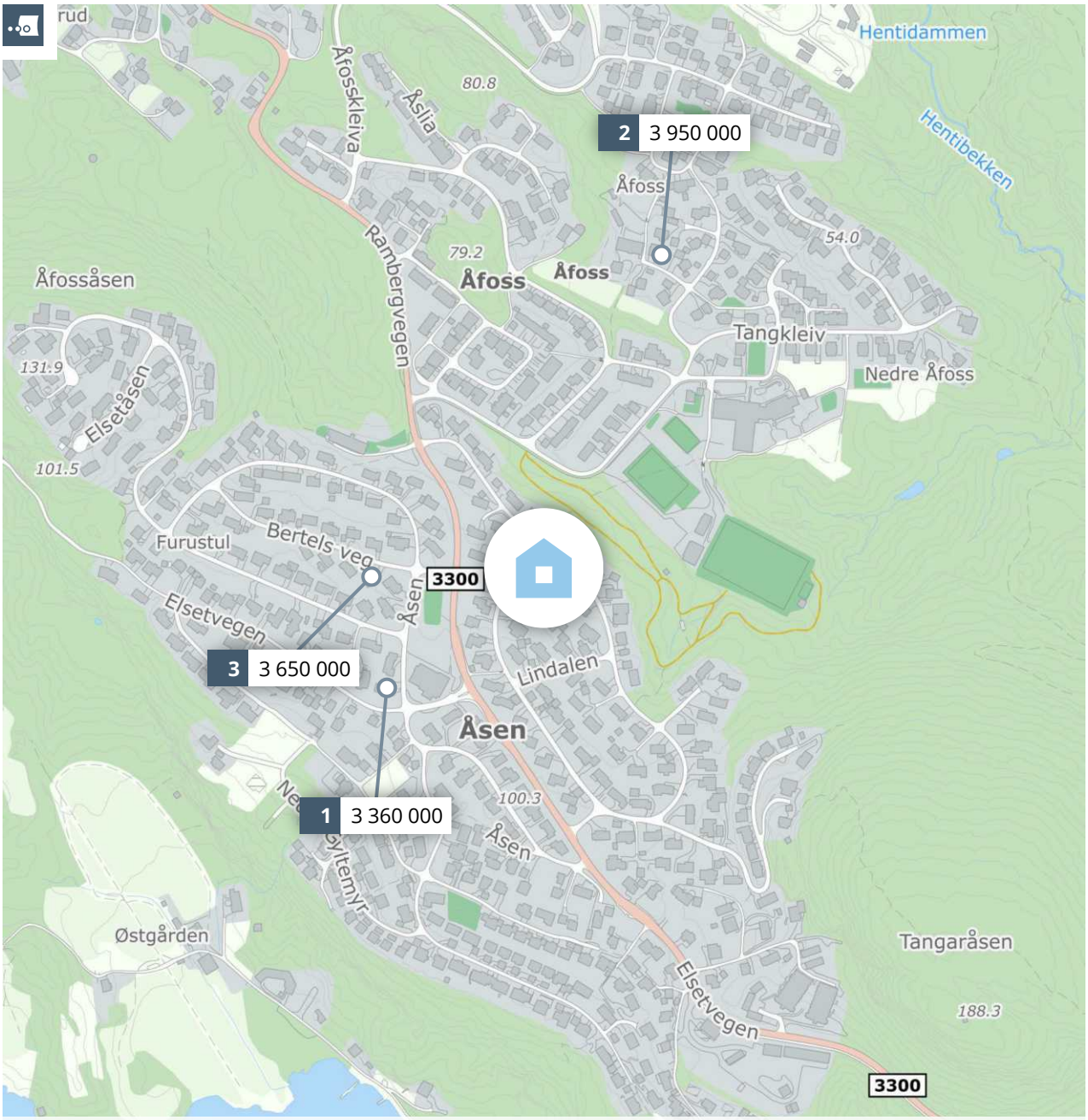
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: 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 22: 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.



Meglers verdivurdering

GAUTES VEG 33

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 05.08.2025

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: Carine Paasche Sivertsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gautes veg 33, 3731 SKIEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 212 BNR 195 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS ÅFOSS

Verdivurdert til

3 590 000

-	3 590 000	22 298
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	161 m²	16 m²	- m²	44 m²	- m²	- m²
Tomt					1 054 m²	
Byggeår					1972	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åsen 23				20.08.2024	3 190 000	**3 360 000**	0	3 360 000	**18 667**
	180 m²	1973	1 053 m²	3 sov						
2	Nordre Åfoss 9				09.01.2025	3 950 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**25 321**
	156 m²	1994	760 m²	5 sov						
3	Bertels veg 1				07.11.2024	3 650 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**18 814**
	194 m²	1970	774 m²	3 sov						

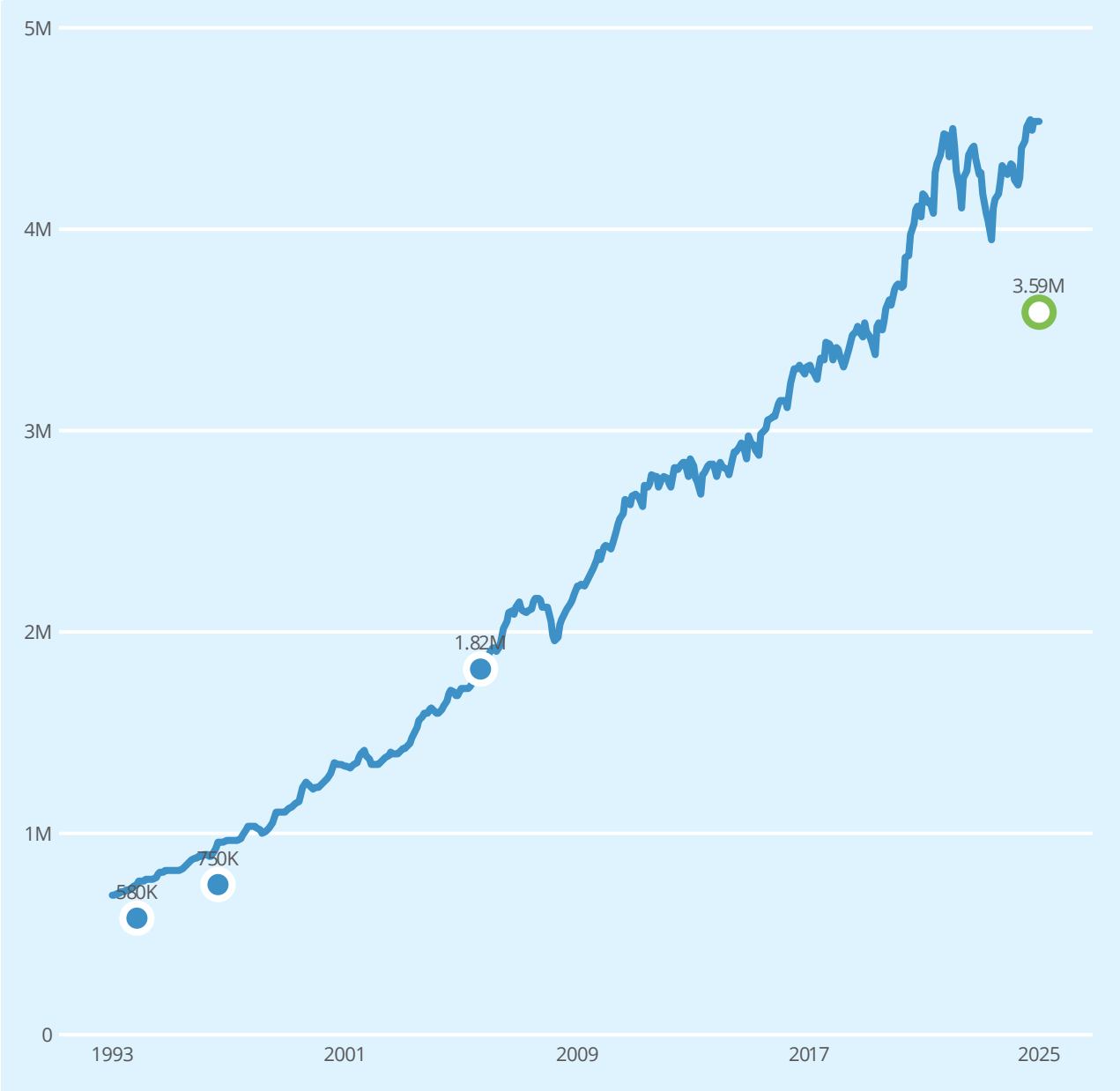
Gautes veg 33 - En tiltalende og velholdt enebolig over to etasjer, stedvis oppgradert i perioden 2019 - 25. Arbeidet inkluderte nye overflater og et solid kjøkken fra 2024. Med to bad, to stuer og fire soverom egner boligen seg godt for familier. Området er populært og barnevennlig, i kort gangavstand til skole, dagligvare, fritidsaktiviteter og fine turmuligheter. Tomten er over ett mål, med flott hage, fin utsikt og en solrik terrasse utenfor hovedstuen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.04.2006	04.05.2006	05.07.2006	1 790 000	1 820 000	-	1 820 000	1
05.05.1997		05.05.1997	-	750 000	-	750 000	
12.07.1994		12.07.1994	-	580 000	-	580 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Prisantydning kr. 4 500 000,- er alt for høyt i område. Feil.

Eneboliger til salgs i ÅFOSS grunnkrets nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i ÅFOSS grunnkrets siste 9 mnd

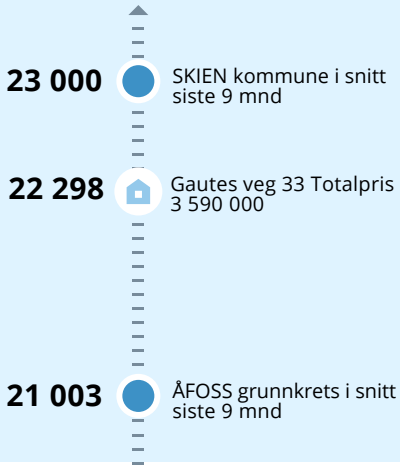
11
eneboliger solgt

2 977 000 Salgspris i snitt
2 976 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
53
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	GAUTES VEG 33	Beregnet areal	1053.9
Etablert dato	22.10.1968	Historisk oppgitt areal	1055
Oppdatert dato	15.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	212/195
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	212/195
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.10.1968	43-21		212/4 (-1055), 212/195 (1055)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6562036.97	530844.29	0	Ja	1053.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
REILLY-S SEN KRISTIAN F031266*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GAUTES VEG 33 3731 3731 SKIEN	Bosatt (B)
REILLY ELIN BEATE F100768*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Jensejordet nord 8 3739 3739 SKIEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Gautes veg 33

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3731 SKIEN	Kirkesogn	05100405 Kilebygda og Solum
Grunnkrets	1102 Åfoss	Tettsted	3005 Porsgrunn/Skien
Valgkrets	10 Åfoss		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	164447391		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 164447391: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	157
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	157
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		02.03.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gautes veg 33	H0101	212/195	157	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	86	0	86	0	0	0
K01	0	71	0	71	0	0	0

SCHWEIGAARDS GT. 12 - SENTRALBORD 21507 - BOKS 77 - 3701 SKIEN

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
BH/ML.

FERDIGATTEST

ANSVARSHAVENDE

Byggm. Sverre Lia
Blekebakkvn. 1,
3700 SKIEN.

BYGGEMELDING

Eiendom

Matr.nr. G.nr. 13 Br.nr. 195

Eier Olav Bruvik.

Godkjent 24/6-70.

SONE Solum.

ARB.ART Solum.

Byggearbeidet er utført i samsvar med godkjente tegninger og under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Det gjenstår noen mindre arbeider.

Kopi:
Olav Bruvik
Gautesv. 33, Åfoss,
3700 Skien.

Skien, den 29. januar 1973.

Bård Haugen.

Arnt Reppesgård
Bygningssjef

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 vedk. - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Brukstillatelse

Gjenpart

Beh. nr.

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
SCHWEIGÅRDSGT. 12
SENTRALBORD 21 507

Skien, den 22 / 7 1971.

BH/ML.

ANSVARSHAVENDE

Byggm. Sverre Lia
Blekebakkvn. 1,
3700 SKIEN.

SONE:

Solum.

ARB. ART:

Enebolig, godkjent 24/6-70.

BYGGEMELDING

Eiendom	gate/vei
Matr.nr.	g.nr. 12 br.nr. 195
Eier	Jan Åge Hansen
Dato / 19	Beh. / 19

Byggearbeidet er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Innflytting/bruk tillates

GJENSTÅENDE ARBEIDER:

1. Flammefast plate på golv foran peisen.
2. Golvbelegg i vindfang og garderobe i underetasje samt n9en belistningsarbeider.
3. Støp av golv på terrasse, noe puss av grunnmur utvendig, husnummerskilt, en del planeringsarbeider og permanent understøttelse av overbygget terrasse.
4. Avlufting over tak for kjøkken, bad og w.c.rom.
5. I kjeller, montering av w.c., støp av golv og puss av vegger i 2 rom, noen skillevegger og dører.
6. I garasje, støp av golv, puss av vegger samt tennvernende kledning A.10 i himling.

Kopi:
Jan Åge Hansen
Gautesv. 33, Åfoss,
3700 Skien.

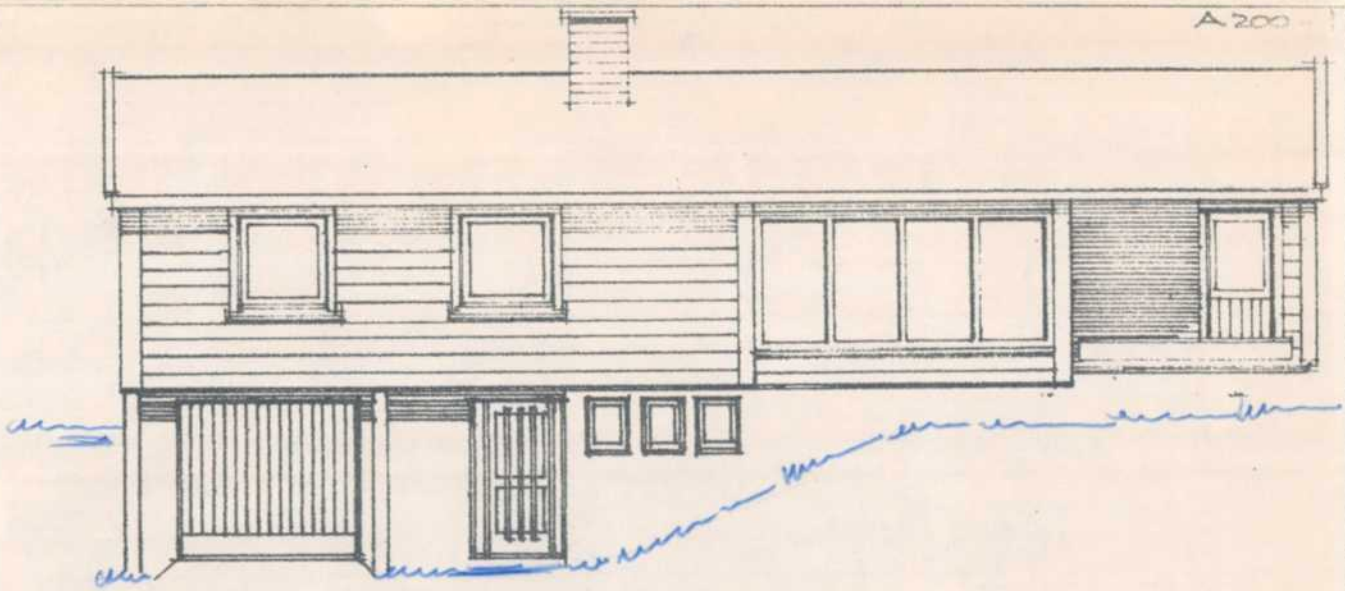
må være utført innen 1 / 12 1971.

Bygningssjefens kontor, den 22. juli 1971.

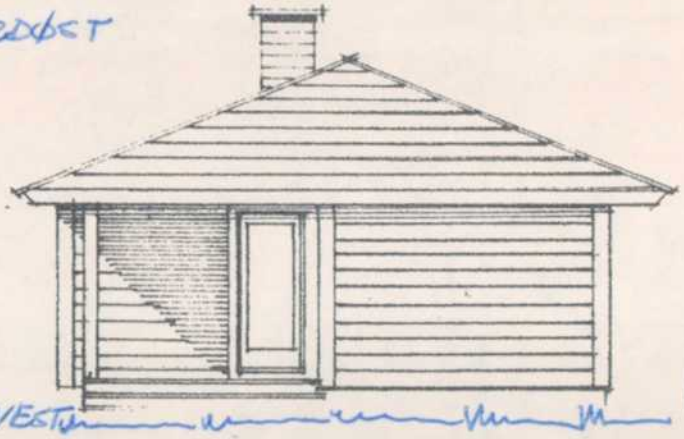
Arnt Reppesgård
bygningssjef.

NB! Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1-2 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 vedk. - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

A 200

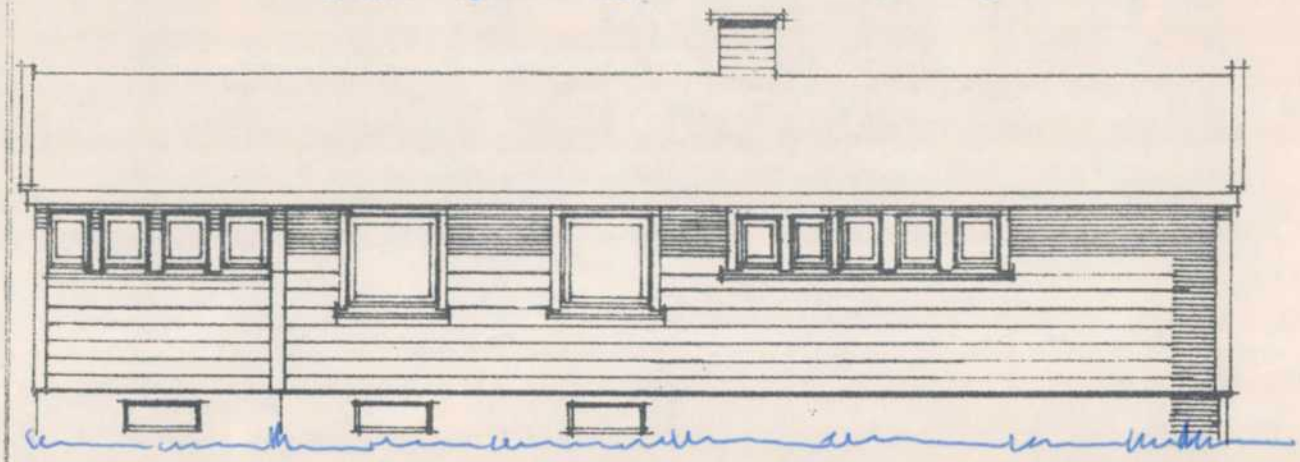


FASADE MOT: NORDØST



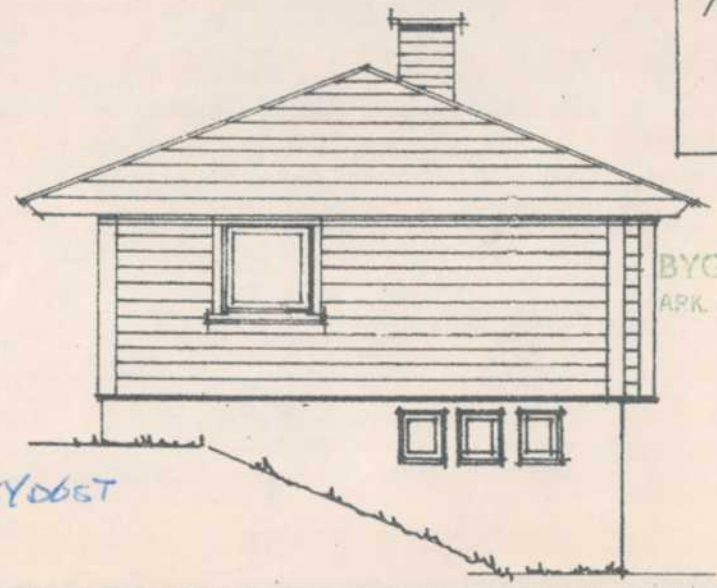
FASADE MOT: NORDVEST

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
MOTTATT:
12 JUN 1970
SAKSNR.
220470



FASADE MOT: SYDVEST

A/S HUS & HYTTEBYGG
Blegebakveien 1.
SKIEN
Tlf. 22165 og 24222



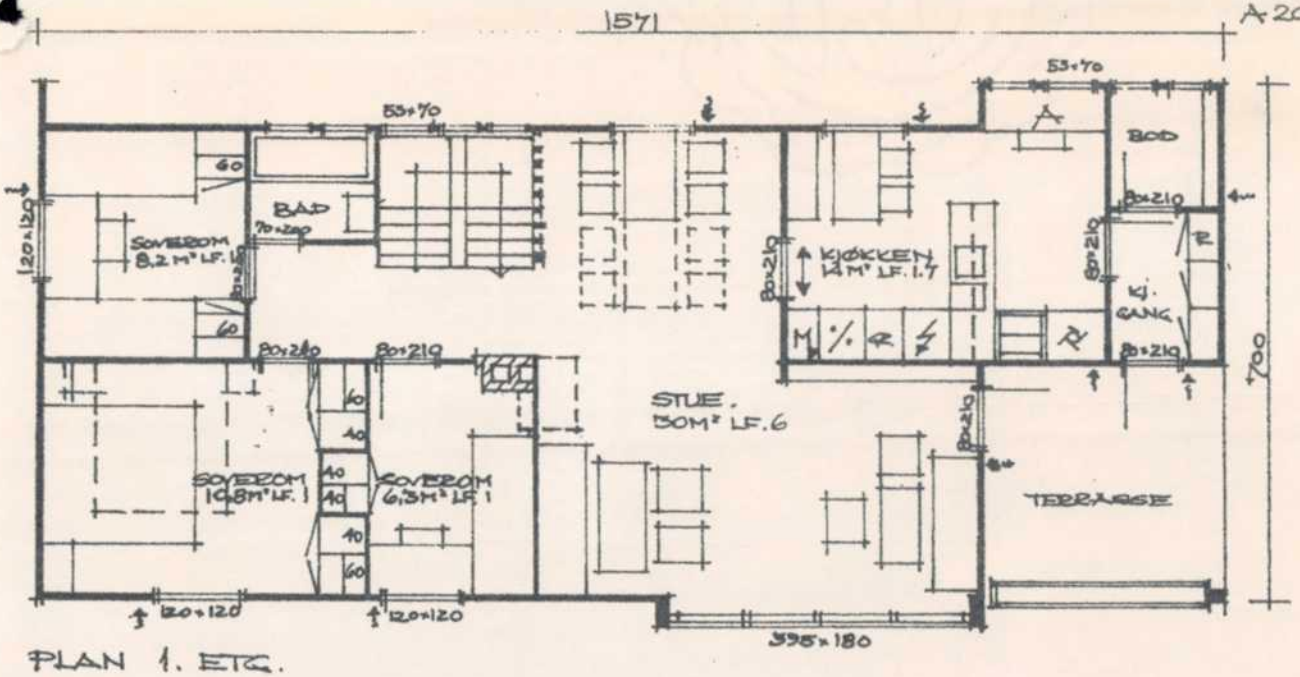
FASADE MOT: SYDØST

BYGNINGSSJEFEN I SKIEN
ARK. NR. 503,00

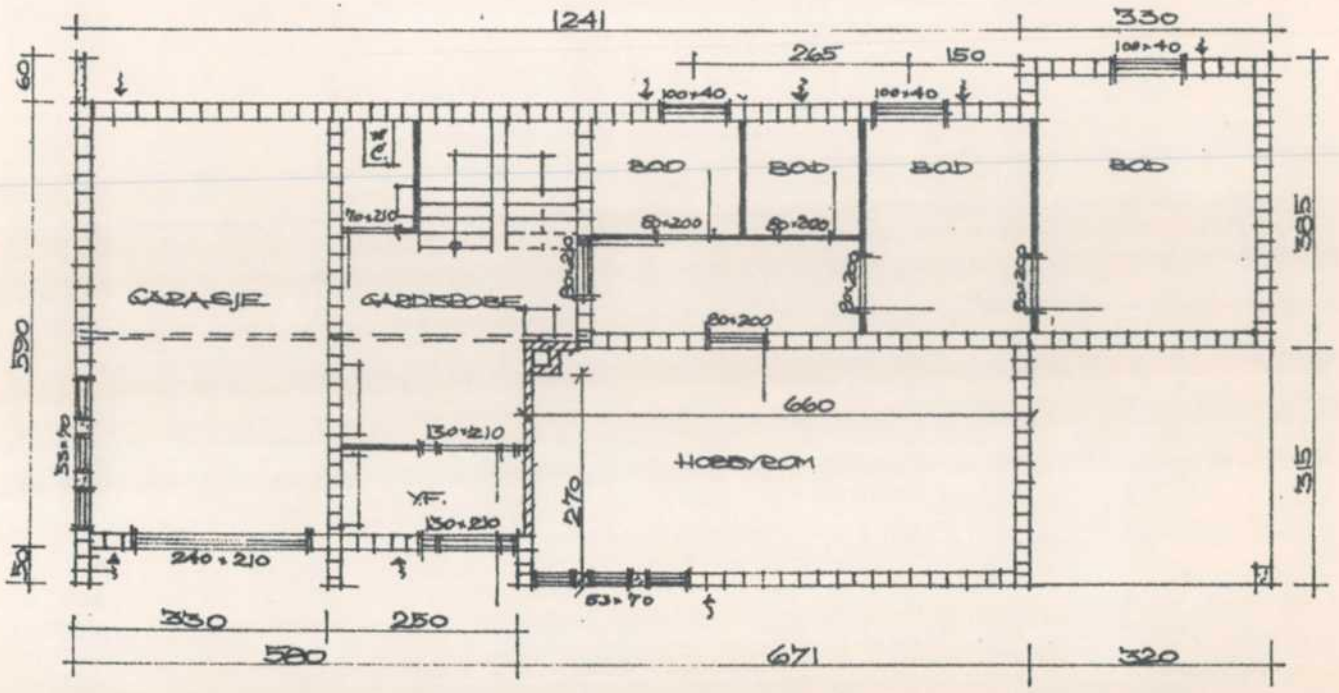
TYPEHUS 200
HR:
FASADER MÅL 1:100
KJELL SØNDERGAARD
ARK. KONTOR NOTODDEN
5-5-69

4

A 200 -

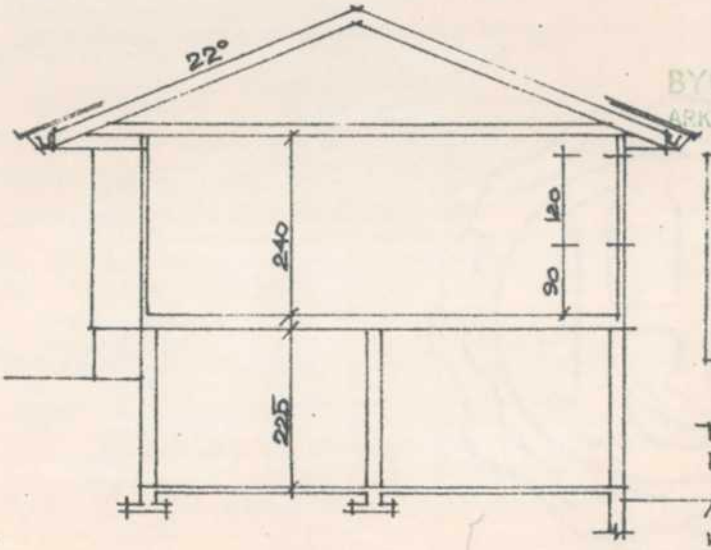


PLAN 1. ETG.



PLAN KJELLER

220470

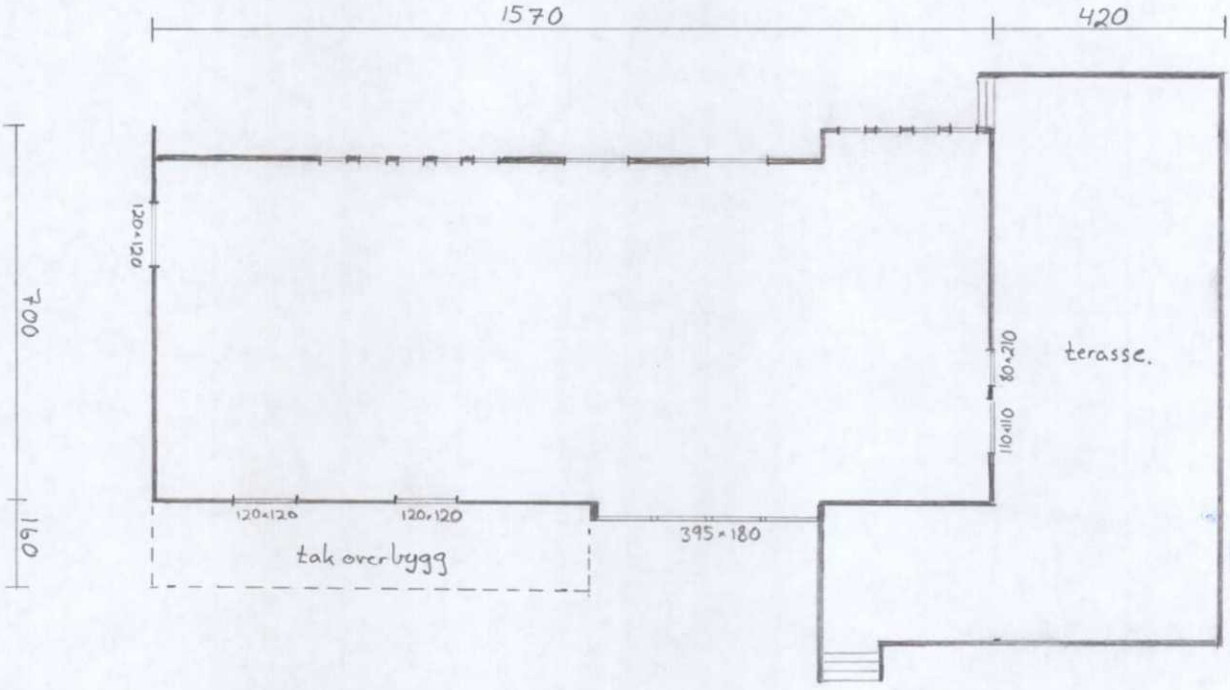


SNITT

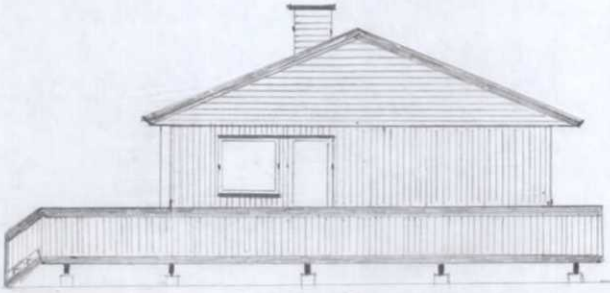
BYGNINGSSJEFEN I SKIEN
ARK. NR 503.00

A/S HUS & HYTTEBYGG
Blegebakveien 1.
SKIEN
Tlf. 22165 og 24222

TYPEHUS 200
HR:
PLANER OG SNITT 1:100
KJELL SØNDERGÅARD
ARK. KONTOR NOTODDEN
5-5-69

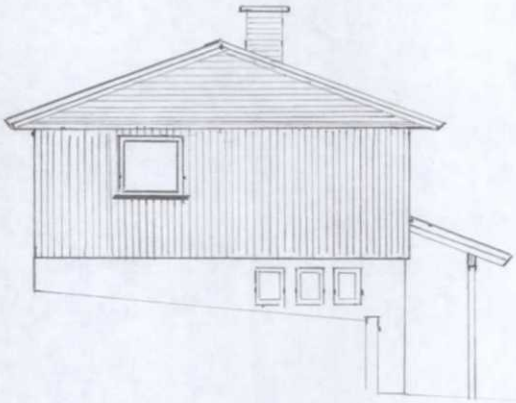

1570
420
700
160
120×120
120×120
120×120
80×210
110×110
395×180
terasse.
tak over bygg
100
200
90
2 4. 05. 95
SAKSNR.:

PLAN.



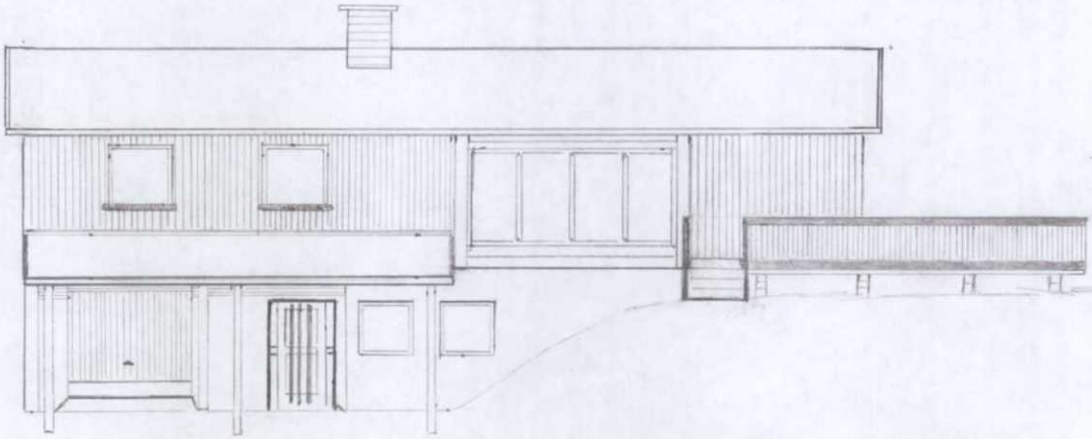
FASADE MOT: NORD VEST

24. 05. 95
SAKSNR.:



FASADE MOT: SYD ØST

24. 05. 95
SAKSNR.:



FASADE MOT: Nord Øst

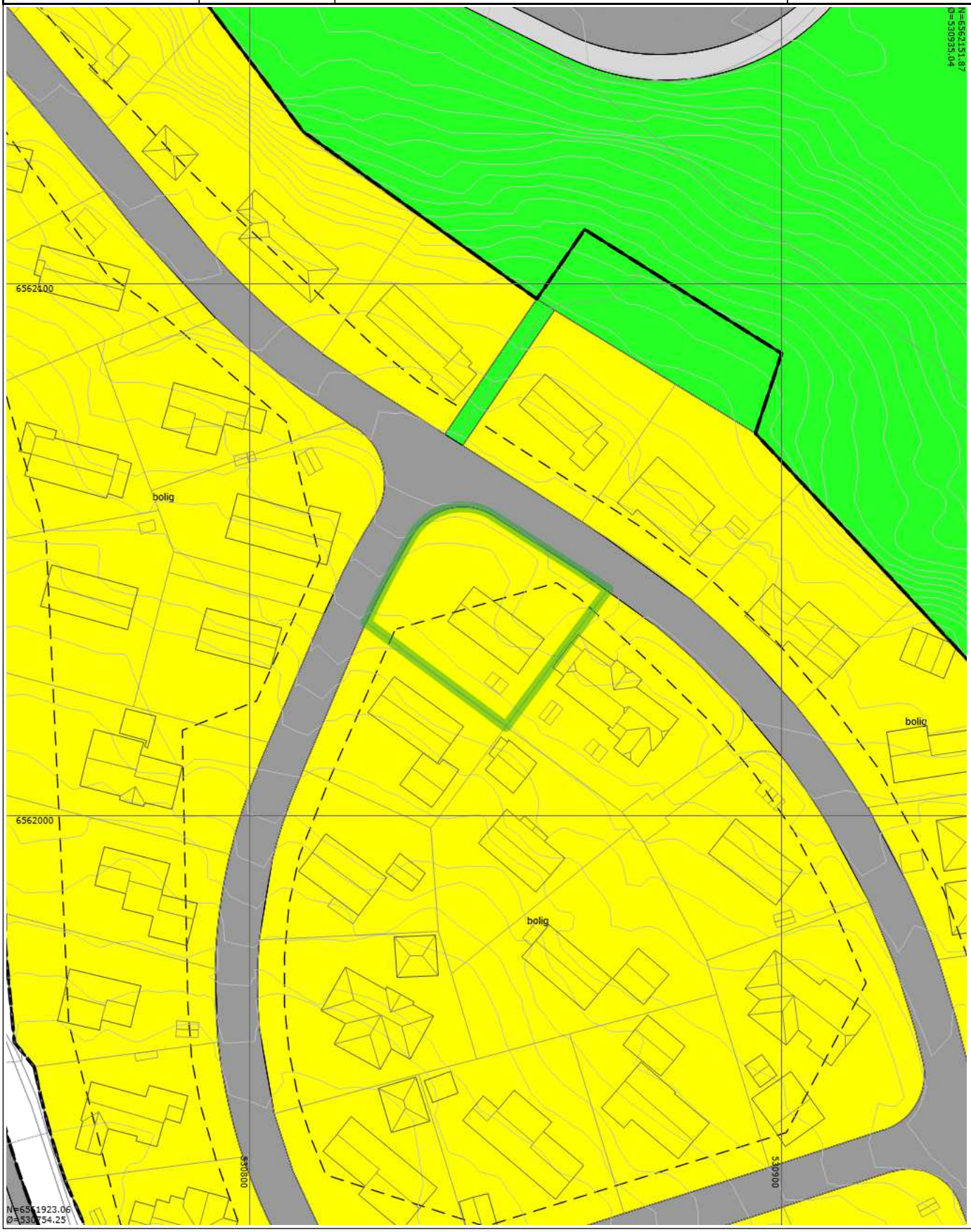
24. 05. 95
BAKSIDA

Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 212	Bnr: 195	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gautes veg 33 3731 SKIEN			
Annen info:	Reguleringsplan for Åfoss. søndre del.			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Påskrift reguleringsplan
- RpGrense
- Kjørevei
- Offentlig friområde
- Eiendomsteig
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Traktorveg midtlinje
- Gang- og sykkelveg
- Byggegrense
- RbFormålOmråde
- Annen veigrunn
- Anlegg for idrett og sport
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- RpFormålGrense
- Boliger
- Gangvei
- Bolig/Forretning



Kvikkleire - risiko

Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 212	Bnr: 195	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gautes veg 33 3731 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mønelinje
- Taksprang
- Vegdekkekant
- Sti/traktorveg med belysning
- Bolig
- Annet gjerde
- Trapp
- Høydekurve 5m
- Eiendomsteig
- Fylkesveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Traktorveg
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Idrettsanlegg
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Udefinerte bygg
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Veg
- Sport- og idrettsplass
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.

- 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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TELEMARK AVD. SKIEN
PB. 101 SENTRUM
3701 SKIEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Carine Paasche Sivertsen 201250073
Vår referanse: 3750222/26385756
Bestilling: C3 2025-05-12 (7) 48

Dato
12.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3045	101	17.8.1970	VILKÅR I KJØPEKONTRAKT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4003 SKIEN	212	195	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/3045/101
Uthentet 2025-05-12 10:22

Kjø.-mv.m. Sø.kn. 230,-

17/8 Dagbok nr. 3045 1970
Skien sorenskriverembete

Kjøpekontrakt

Mellom A/S Tomtebygg og Hus og Hyttebygg A/S, f. adresse Skien

er inngått følgende kjøpekontrakt:

1. A/S Tomtebygg selger til Hus og Hyttebygg A/S

tomten Gautes veg nr. 33, gnr. 12, bnr. 195 i Solum (Skien). Tomtens størrelse og grenser fremgår av tinglyst målbrev.

2. Kjøpesummen for tomten er kr. 22.500,-, ~~hvortil kommer stempel og tinglysingsgebyr for kjøpekontrakten, tinglysingsgebyr for skøte, gebyr for målebrevet på tomten~~ samt meglerprovisjon til advokat Kjell Glittenberg (~~2 %~~ av ~~kjøpesummen, minimum~~ kr. 300,—). Oppgjør finner sted ved skøtets utstedelse.

3. For den i pkt. 2 nevnte pris skal tomten leveres byggeklar, dvs. at selgeren skal opparbeide veg, vann og kloakk til tomten ifølge reguleringsplanen. Videre skal selgeren legge stikkledninger for vann og kloakk fra hovedledningen til tomtegrensen.

4. Tomten ~~påregnes~~ er byggeklar*.

5. ~~Den tømmerskog som står på tomten er selgerens eiendom og skal avvirkes. Kjøperen kan dog få beholde de trær han måtte ønske mot å betale deres nettoverdi. Denne fastsettes av en skogkyndig.~~

6. Selgeren har rett til å legge og vedlikeholde de nødvendige ledninger over kjøperens tomt.

7. Selgeren garanter tomten fri for pengehefter.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/3045/101
Uthentet 2025-05-12 10:22

8. Nærværende kjøpekontrakt er utferdiget og underskrevet i to eksemplarer, hvorav kjøper og selger har beholdt ett hver.

Skien den, 24. juli 1970.

Som kjøper:

P/s Hus- og Hyttebygg
S. Larsen (sign.)

Som selger:

For A/S TOMTEBYGG

Hans Olav Apalnes

Jeg bekrefter herved at nærværende kjøpekontrakt er underskrevet av formannen i A/S TOMTEBYGG's styre, som er over 21 år.

D.u.s.

Kj. Glittenberg

Advokat

SOLSTAD-TRYKK

Gautes veg 33

Nabolaget Åfoss - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Åfoss skole (1-7 kl.) 241 elever, 16 klasser	8 min 0.4 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	10 min 4.9 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole S... 93 elever, 6 klasser	13 min 6.8 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 24 klasser	13 min 7.7 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	9 min 6.4 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	11 min 5.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åfoss Linje P6	4 min 0.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	16 min 8 km
Sandefjord lufthavn Torp	54 min

BARNEHAGER

Åfoss barnehage (1-5 år) 50 barn	4 min 0.3 km
Maurtua Skien barnehage (0-5 år) 176 barn	6 min 3.4 km
Maribakkane barnehage (0-5 år) 109 barn	7 min 3.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Åfoss	5 min
Rema 1000 Moflata	7 min

FINN 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	9 min
Sykehusapoteket Skien	8 min
Skien Vinmonopol	13 min

SPORT

Åfoss stadion	8 min
Sportsplassen aktivitetsanlegg	4 min
SATS Klosterøya	11 min
HEIA Treningssenter	9 min

«Et koselig og rolig nabolag med nærhet til fine turstier og vannet. Barne- og dyrevennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Gateparkering
Lett 95/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN 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

Gautes veg 33

Nabolaget Åfoss - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Åfoss skole (1-7 kl.) 241 elever, 16 klasser	8 min 0.4 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	10 min 4.9 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole S.. 93 elever, 6 klasser	13 min 6.8 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 24 klasser	13 min 7.7 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	9 min 6.4 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	11 min 5.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åfoss Linje P6	4 min 0.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	16 min 8 km
Sandefjord lufthavn Torp	54 min

BARNEHAGER

Åfoss barnehage (1-5 år) 50 barn	4 min 0.3 km
Maurtua Skien barnehage (0-5 år) 176 barn	6 min 3.4 km
Maribakkane barnehage (0-5 år) 109 barn	7 min 3.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Åfoss	5 min
Rema 1000 Moflata	7 min

FINN

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	9 min
Sykehusapoteket Skien	8 min
Skien Vinmonopol	13 min

SPORT

Åfoss stadion	8 min
Sportsplassen aktivitetsanlegg	4 min
SATS Klosterøya	11 min
HEIA Treningssenter	9 min

«Et koselig og rolig nabolag med nærhet til fine turstier og vannet. Barne- og dyrevennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

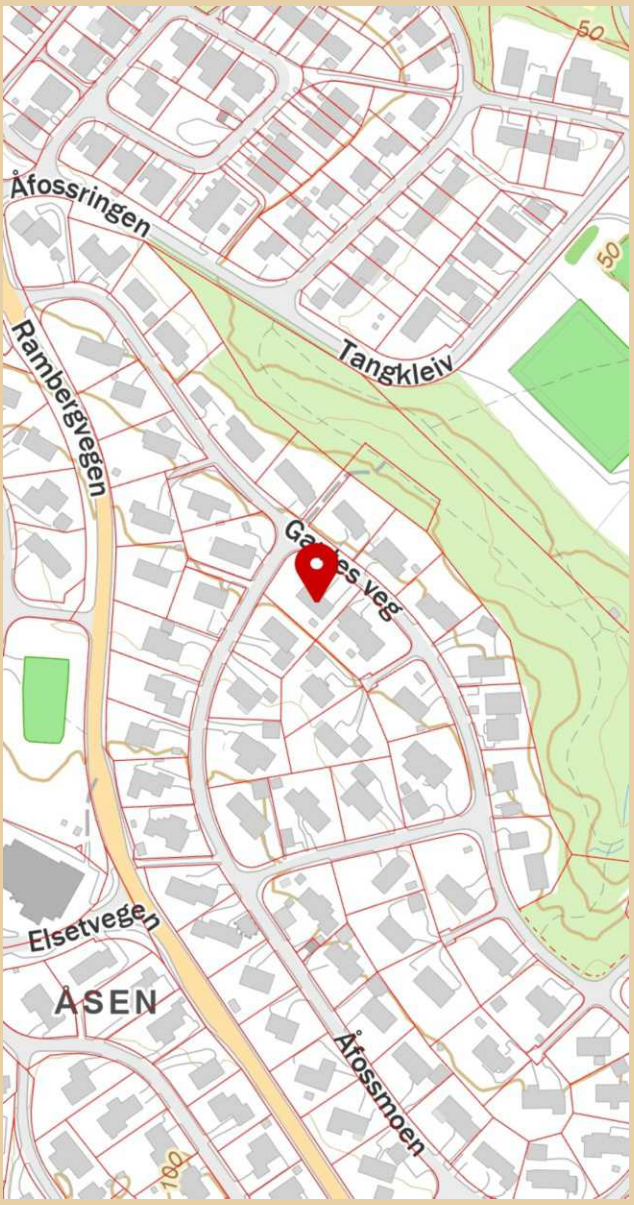
Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Gateparkering
Lett 95/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gautes veg 33, 3731 Skien
Gnr. 212, Bnr. 195, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201250073

Meglerforetak: Privatmegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Carine Paasche Sivertsen

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 941 71 604

E-post: carine.p.sivertsen@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.
