PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

NORDRE RISING VEG 14

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Nordre Rising veg 14 , 3716 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 4, bnr. 282

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12956-2320 **Eiendomsverdi ref nr:** TZ1753

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor André Strøm

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

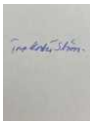
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.
Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:
*Landbruk.
*Skjønn
*Næring.
*Skade.
*Bolig
*Energirådgivning



Rapportansvarlig



Tor André Strøm

Uavhengig Takstingeniør

tor@takstforum-telemark.no

913 74 157

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig besår av kjeller, 1.etg og 2.etg. Bygget er oppført med grunnmur av betongblokker og lettklinkerblokker. Over grunnmur er det vegger av ukjent utførelse som utvendig er kledd med liggende og stående kledning. Taket har form som saltak, tekket med betongstein.

Boligen fremstår som funksjonell og har generelt normal bruksslitasje.

For avvik og tilstandsgrader, les rapport.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget med drone.
Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag samt takstige.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, utvendig kledd med liggende og stående kledning (2012).
Taket har form som saltak, oppført som plassbygget takkonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedsak fra 2011 og 2012.
I 1.etg har boligen malt hoveddør av ukjent alder og verandadør i 1.etg.
I 2.etg er det 1.stk verandadør.
I kjeller er det 1.stk enkelt kjellerdør.
Verandaer oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.
Trapp av betong med skifer.
Trapp av tre til veranda.
Kjellerlem av tre.

INNVENDIG Gå til side

1.etg:
Overflater på gulv er flis og parkett.
På vegger er det malte slette flater.
I himlinger (tak) er det malte slette flater.

2.etg:
Overflater på gulv er parkett.
På vegger er det malte slette flater og panelplater.
I himlinger (tak) er det malte slette flater.

Kjeller:
Overflater på gulv er laminat.
På vegger er det malte slette flater og panelplater.
I himlinger (tak) er det malte slette flater og malt panel.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etg:
Overflater på gulv er flis. I himling (tak) er det malte slette flater med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Utstyr er veggmontert toalett og dusjkabinett.
Innredning med skuffer og heldekkende servant samt speil med lys.
Det er elektrisk styrt vifte.
Slett dør uten luftespalte.

Bad 2.etg:
Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det malte slette flater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Utstyr er veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom/bod:
Overflater på vegger er flis og panelplater. I himling (tak) er det malte slette flater.
Overflater på gulv er flis og belegg.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Utstyr er opplegg for vaskemaskin.
Innredning med skuffer og laminert benkeplate med nedfelt skyllekar.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Overflater på gulv er parkett, på vegger og i himling (tak) er det malte slette flater.
På vegg ved koketopp er det flis.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og glass samt laminerte benkeplater.
Underskap fra Mondea og overskap fra Huseby.
Hvitevarer er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, kaffemaskin, vinskap, mikrobølgeovn samt nedfelt koketopp (induction) samt gassbluss (ikke vært i bruk).
Det er montert komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har ingen ventilasjon med unntak av avtrekk fra bad og kjøkken i 1.etg og 2.etg.
Varmtvannstanken er på 198 liter plassert på vaskerom i kjeller.
EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer.
Det er skjult og åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Fuktsikring av grunnmur og drenering av ukjent alder og type.
Bygningen har grunnmur av betongblokker samt lettklinkerblokker i tilbygg.
Det er forholdsvis flatt terreng.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik fra mottatte tegninger og dagens bruk av enkelte rom.

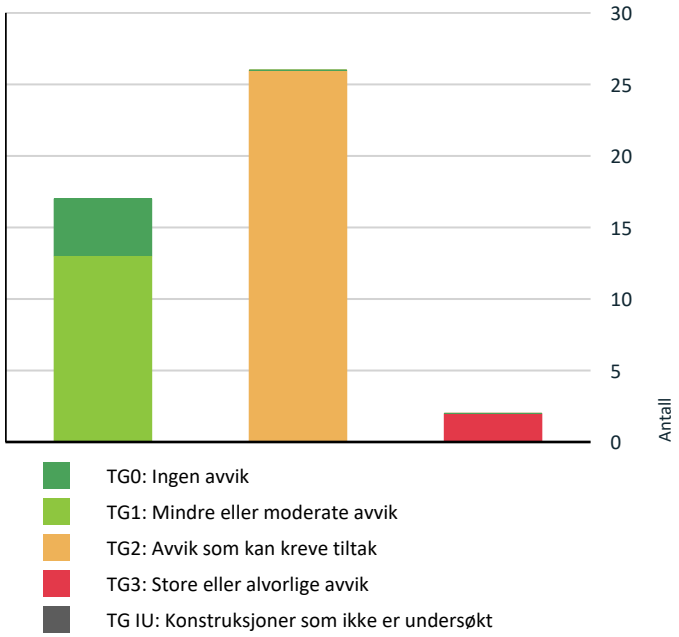
Kjeller har lav takhøyde (ca.2,02m).

Garasje

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

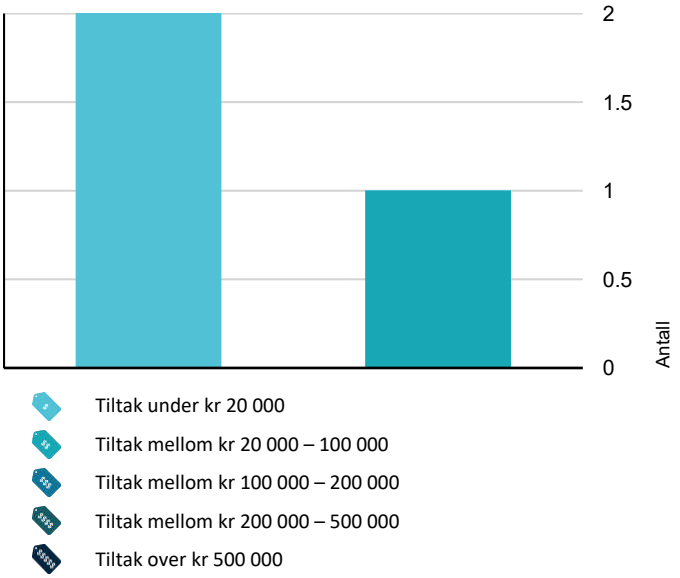
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	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

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

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

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

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bod > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bod > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier. Gå til side

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1955

Kommentar
Innflytningsattest.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering	
2012	Modernisering
1980	Tilbygg

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget med drone.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag samt takstige.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, utvendig kledd med liggende og stående kledning (2012).

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved skifte av kledning bør det etableres lufting.
konsekvensen av manglende lufting bak ytterkledning kan medføre fuktskader.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket har form som saltak, oppført som plassbygget takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedsak fra 2011 og 2012.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utvendig beslistning er ført for nærme beslag. Anbefalt avstand er 6mm-8mm.
Innvendig har vinduene rester etter byggskum (estetisk).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom omramming og beslag, minimum 6–8 mm, for å hindre fuktopptrekk i endeveden. Manglende klaring kan føre til at fukt trekker opp i treverket, noe som øker risikoen for råte.





TG 3 Vinduer - 1

Beskrivelse

Malt fastkarmvindu av tre med 2-lags glass på hovedsoverom i 2.etg.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduet har sprukket glass.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Glass må påregnes og skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

I 1.etg har boligen malt hoveddør av ukjent alder og verandadør i 1.etg.
I 2.etg er det 1.stk verandadør.
I kjeller er det 1.stk enkelt kjellerdør.

Vurdering av avvik:

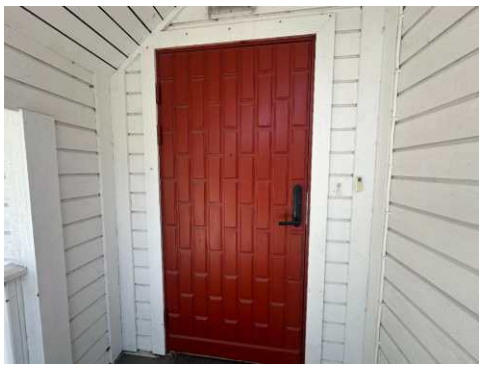
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hoveddør er noe problematisk å lukke skikkelig. Eier opplyser om at dette skjedde ved montering av ny klinke/låsekasse.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Lokal utbedring må påregnes.
Verandadører har behov for overflatebehandling.



Tilstandsrapport







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Verandaer oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.

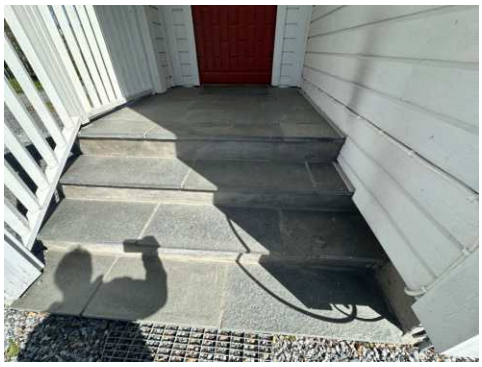




TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av betong med skifer.
Trapp av tre til veranda.





TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Kjellerlem av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjellerlem er slitt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjellerlemmen har behov for vedlikehold.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

1.etg:
Overflater på gulv er flis og parkett.
På vegger er det malte slette flater.
I himlinger (tak) er det malte slette flater.

2.etg:
Overflater på gulv er parkett.
På vegger er det malte slette flater og panelplater.
I himlinger (tak) er det malte slette flater.

Kjeller:
Overflater på gulv er laminat.
På vegger er det malte slette flater og panelplater.
I himlinger (tak) er det malte slette flater og malt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I entrè ble det stedvis registrert lite fugemasse mellom flis.
I stue er det noe knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må være opp til ny eier/eiere og vurdere behov for oppgraderinger da dette er en smakssak.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

I kjeller er det gulv av betong.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

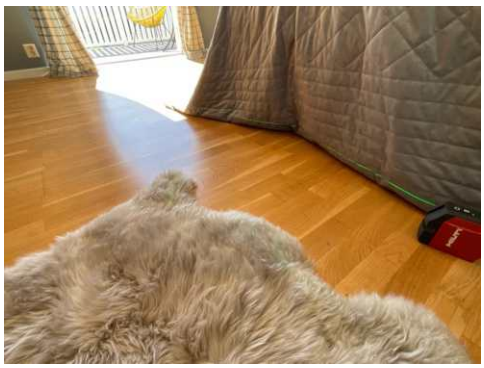
1.etg:
Det ble i entrè målt høydeforskjell på 6mm innenfor 2m.
I stue ble det målt høydeforskjell på 9mm innenfor 2m.

2.etg:
I gang ble det målt høydeforskjell på 5mm innenfor 2m.
På soverom ble det målt høydeforskjell på 15mm innefor 2m.

Kjeller:
På kontor ble det målt høydeforskjell på 12mm innenfor 2m.
I kjellerstue ble det målt høydeforskjell på 19mm innenfor 2m.

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.



Hovedsoverom 2.etg.



Kjellerstue

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med åpen peis i kjellerstue. I 1.etg er vedovn fjernet.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Da vedovn er fjernet er det kun røykrør som står igjen.

Konsekvens/tiltak
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tiltak:

Pipevanger må gjøres synlige for inspeksjon.
Konsekvensen av utilgjengelige pipevanger er at det ikke er mulig å vurdere tilstanden, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader eller brannfare.
Røykrør må fjernes og hull tettes, eventuelt montere ny vedovn.
Det kan vurderes å utføre piperehabilitering. Det vil da være tilstrekkelig med to synlige sider av pipe.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kontor. Det ble målt ca. 11 vektprosent fukt, dette er å anse som tørt.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det ble ikke registrert symptom på skader på befaringen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Bedre ventilering bør vurderes, og det bør etableres fuktsperre på bakken for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkerte tretrapper.
Trappene har noe slitasje i trinn. Overflatebehandling kan vurderes.

Vurdering av avvik:
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Avviket gjelder trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Fungerer med avviket.

Tilstandsrapport









TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Innvendig har boligen slette formpressede dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er oppgradert av fagfolk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Overflater på gulv er flis. I himling (tak) er det malte slette flater med downlights.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1.ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr er veggmontert toalett og dusjkabinett.
Innredning med skuffer og heldekkende servant samt speil med lys.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.
Slett dør uten luftespalte.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekket har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Viften kan vurderes og skiftes.





1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (kjøkkeninnredning)
Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner.





2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er oppgradert av fagfolk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det malte slette flater.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fungerer med nevnte avvik, men forutsettes videre bruk av dusjkabinett.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er ikke fall i henhold til forskrift (TEK10, 1:100).

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

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





2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr er veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det mangler list på terskel mot flis.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

List bør monteres.





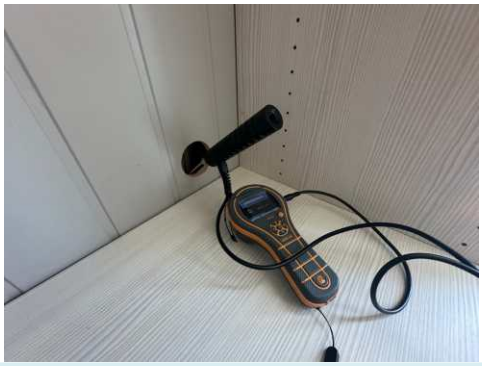


2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobe.



KJELLER > VASKEROM/BOD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerommet er utført av fagfolk.



KJELLER > VASKEROM/BOD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater på vegger er flis og panelplater. I himling (tak) er det malte slette flater.

KJELLER > VASKEROM/BOD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater på gulv er flis og belegg.

KJELLER > VASKEROM/BOD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



KJELLER > VASKEROM/BOD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr er opplegg for vaskemaskin.
Innredning med skuffer og laminert benkeplate med nedfelt skyllekar.

KJELLER > VASKEROM/BOD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.





KJELLER > VASKEROM/BOD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater på gulv er parkett, på vegger og i himling (tak) er det malte slette flater.
På vegg ved koketopp er det flis.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og glass samt laminerte benkeplater.
Underskap fra Mondea og overskap fra Huseby.
Hvitevarer er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, kaffemaskin, vinskap, mikrobølgeovn samt nedfelt koketopp (induction) samt gassbluss (ikke vært i bruk).
Det er montert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avvik som ble registrert er:
- stedvis noe svelling i fronter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller bytte ut fronter med svelling for å hindre ytterligere skade og forringelse av kjøkkeninnredningen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje.

Tilstandsrapport







1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert noe dårlig trykk for tappevann.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eier opplyser om at rørlegger er kontaktet for utbedringer.



Rørskap



Dårlig vanntrykk

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Lufting av kloakk er avsluttet på loft med vakumventil.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Luftingen bør føres over tak for å sikre korrekt funksjon og hindre kondens- og luktproblemer.
Dagens løsning med vakuumventil på loftet kan medføre økt risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon 1.etg og 2.etg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boligen har ingen ventilasjon i 1.etg og 2.etg med unntak av åpningsbare vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å montere veggventiler i oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 198 liter plassert på vaskerom i kjeller.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannstanken lekker tidvis fra sikkerhetsventil. Eier opplyser om at det er på grunn av for høyt trykk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nevnte avvik vil bli utbedret ifølge eier.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer.
Det er skjult og åpent ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det ble i 2012 gjort oppgraderinger av det elektriske anlegget, i hovedsak i 1.etg og i 2.etg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person da jeg ikke er fagmann på området samt at det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget og at det ikke har vært noen kjent dokumentert kontroll de siste fem år.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring av grunnmur og drenering av ukjent alder og type.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke registrert symptom på svikt i drenering på befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført fuktsikring og drenering, samt vurderes behov for oppgradering, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner over tid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betongblokker samt lettklinkerblokker i tilbygg.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er forholdsvis flatt terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). 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.

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette er en generell beskrivelse om helse, miljø og sikkerhet ved boligen basert på spørsmålene i listen nedenfor.

Vurdering av helse, miljø og sikkerhet er utført i henhold til NS 3600 og er basert på visuell befaring av tilgjengelige og synlige forhold på befaringsdagen. Vurderingen omfatter forhold som kan medføre risiko for personskade, helsepåvirkning eller miljøbelastning ved normal bruk av boligen.

Kontrollen er ikke å anse som en fullstendig HMS- eller forskriftskontroll, og omfatter ikke målinger, destruktive inngrep eller vurdering av skjulte installasjoner og konstruksjoner.

Forhold som vurderes å kunne innebære økt risiko, er kommentert i rapporten. Øvrige forhold kan forekomme uten at disse er avdekket eller omtalt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1975

Kommentar
Byggeår er hentet fra mottatt tegning.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

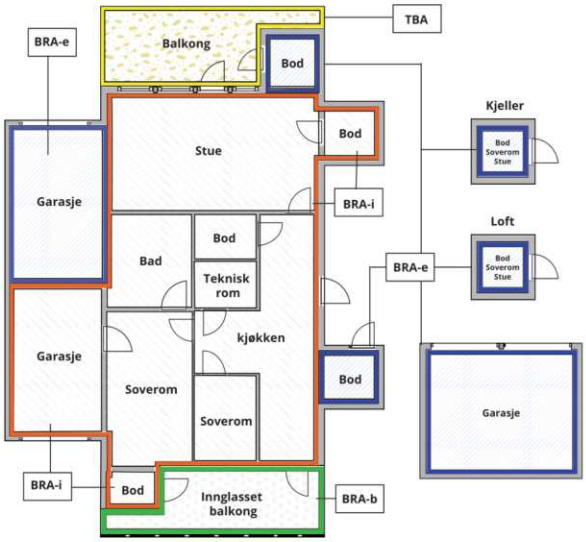
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	75			75	11
2.Etasje	53			53	6
Kjeller	65			65	
SUM	**193**				**17**
SUM BRA	**193**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken		
2.Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, garderobe (mulighet for soverom)		
Kjeller	Gang, kontor, vaskerom/bod, kjellerstue, kryperom		

Kommentar

Kjeller har lav takhøyde (ca.2,03m).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik fra mottatte tegninger og dagens bruk av enkelte rom.

Kjeller har lav takhøyde (ca.2,02m).

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning og lysforhold.

I enebolig oppført før 1. juli 2011 hvor kjeller er godkjent som ikke oppholdsareal (boder osv), kan kjeller arealet bli godkjent til oppholdsrom med søknad til kommunen. Kjeller må ha romhøyde minimum 2,00 meter, rømningsvindu i alle oppholdsrom, interntrapp fra kjeller til overliggende etasje, innvendig tak mot overliggende etasje og ha tilfredsstillende innemiljø.
Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Eventuelle lyskasser utenfor rømningsvinduene må ha størrelse og utforming som ikke reduserer muligheten for rømning via vindu og ikke være tildekte med rist eller lignende.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Tor André Strøm	Takstingeniør
	Petter Tancred Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	4	282		0	1290.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordre Rising veg 14

Hjemmelshaver
Olsen Petter Tancred

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ren 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

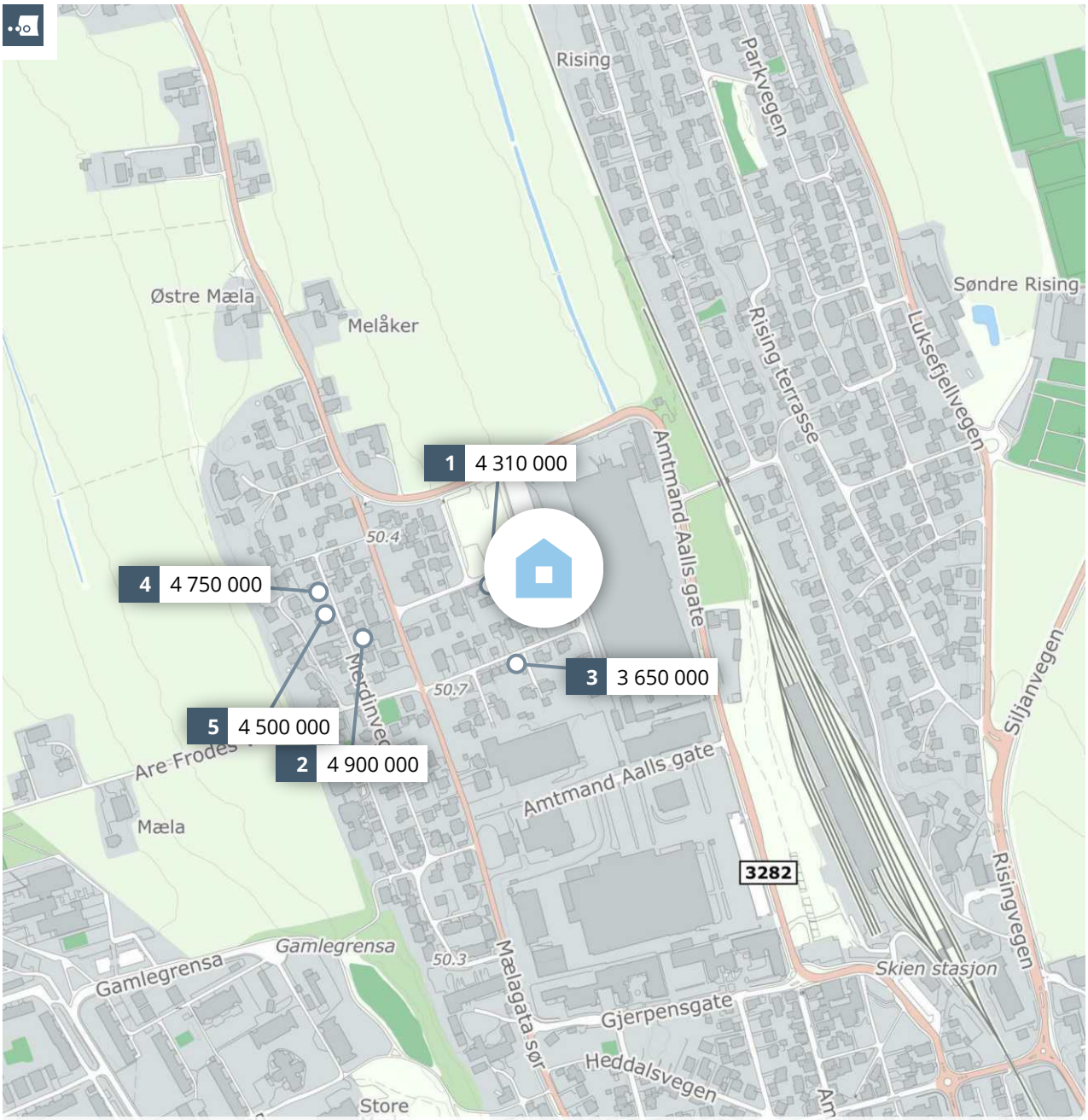
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TZ1753

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Meglers verdivurdering
NORDRE RISING VEG 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 06.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nordre Rising veg 14, 3716 SKIEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1952

GNR 4 BNR 282 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS MÆLA

Verdivurdert til

4 350 000

-	4 350 000	22 539
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	193 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 290 m²	
Byggeår					1952	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordre Rising veg 8				04.12.2025	4 490 000	**4 310 000**	0	4 310 000	**18 419**
	234 m²	1920	996 m²	3 sov						
2	Merdinvegen 28				27.06.2025	5 190 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**15 077**
	325 m²	1947	732 m²	5 sov						
3	Are Frodes veg 13				25.09.2023	3 940 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**23 548**
	155 m²	1951	998 m²	3 sov						
4	Merdinvegen 33				18.08.2023	4 990 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**24 485**
	194 m²	1948	819 m²	5 sov						
5	Merdinvegen 31				28.08.2024	4 290 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**22 388**
	201 m²	1947	825 m²	4 sov						

Eiendommen ligger fint og solrikt til i et godt etablert boligområde på Mæla i Skien.
Boligen ligger barnevennlig til i gate uten gjennomgangstrafikk og med kort vei til dagligvareforretninger, barnehager, barneskole og ungdomsskole. Her bor man i landlige omgivelser, men samtidig svært sentralt til, med gangavstand til Skiens sentrumsgater som kan tilby kjøpesentre og butikker, kafeer og restauranter, kultur og uteliv.

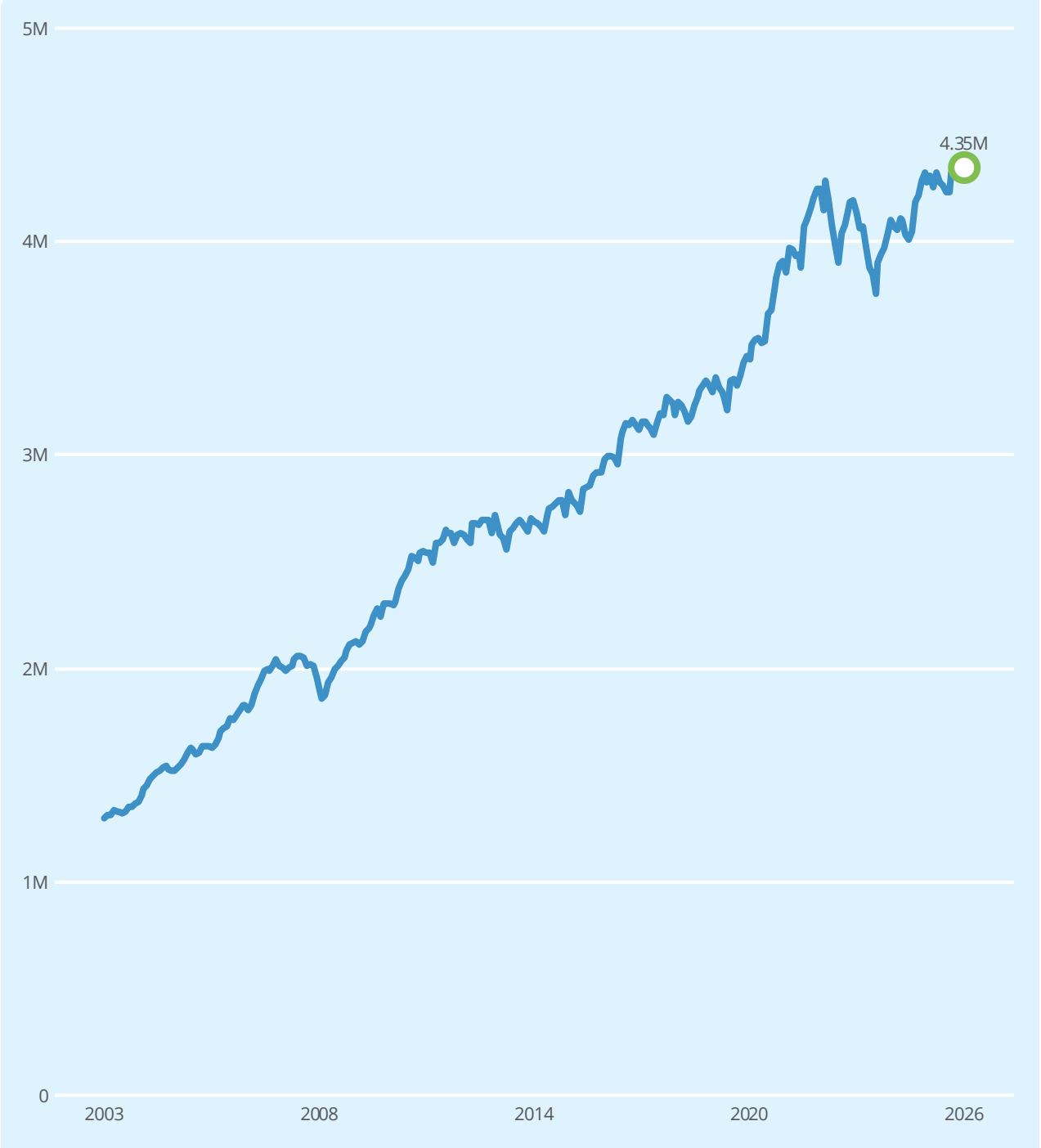
Innholdsrik bolig over 2 plan + innredet kjeller. Alle overflater i huset er pusset opp rundt 2014 eller senere. Det blant annet nyere elektrisk anlegg og rørføringer.
Kjøkkenet er i hovedsak fra Modena, med integrerte hvitevarer. Overskapene er montert senere og er fra Huseby.
Garderobeinnredningen på hovedsoverommet er også fra Huseby.
Kjelleren er innredet med stor kjellerstue, vaskerom, treningsrom og kontor. Det er behov for noe overflatebehandling av boligen innvending.
Terrasse og balkong er av nyere dato. Det er også anlagt drivhus på tomten. i tillegg står det oppført en enkelgarasje fra ca 70-tallet.

Stor tomt, som kan fradeles er en god plussfaktor for eiendommen.

Salgssummen på din eiendom er avgjørende også for oss. Derfor bruker vi mye tid på å avklare hvor mye kjøpere er villig til å betale

for den aktuelle eiendommen. Vi skal presentere et hjem til alle de som kan være interessert i å kjøpe det. Derfor er det avgjørende for oss å ha grunnleggende kunnskap og tilgang til informasjon som vil kunne bidra til høyest oppnåelig salgssum. PrivatMegleren utarbeider etakst som verdivurdering/takst. Etakst er en samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Produktet er utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av din eiendom reflekteres ut ifra samlingen av ulik informasjon i etakst dokumentet. I tillegg til standardisert verktøy, har PrivatMegleren flere nyvinnende løsninger. Vi har enerett på teknologien KLiKK, som finner veien til potensielle kjøpere i sosiale medier. Vi har også sikret oss en digital medhjelper – et verktøy som gir oss full kontroll på alle potensielle kjøpere til din eiendom i vår database, som oppdateres i sanntid. Ikke legg eiendommen din ut for salg før du har blitt presentert hvordan den vil fremstå gjennom PrivatMegleren. PrivatMegleren er heleid av Nordea. Dette gjør at vi kan bistå med hele prosessen, blant annet kjøp, salg, lån og økonomisk rådgivning.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 3716 SKIEN nå

5
eneboliger til salgs

4.3M
4 112 000 Prisantydning i snitt
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
35
dager

Eneboliger solgt i 3716 SKIEN siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

5.6M
5.4M
5 267 000 Prisantydning i snitt
5 119 000 Salgspris i snitt
5.0M
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
85
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

24 477 SKIEN kommune i snitt siste 6 mnd

23 253 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

22 539 Nordre Rising veg 14
Totalpris 4 350 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Skien	Oppdragsnr.	201260009
Addresse	Nordre Rising veg 14		
Postnr.	3716	Sted	SKIEN
Selgers navn	Petter Tancred Olsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært lekkasje i etasjeskillet/vegg mellom våtrom første og andre etasje i 2024, kontrollert av Frøiland Bygg Skade AS, planlagt utbedret innen salgstidspunkt.

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

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

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

Begge bad ble totalrenovert i 2012-2013, entreprenører Nome Elektro AS, Helgesen Rør AS, og Murermester Thorstein A. Haavet AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Alt det elektriske er dokumentert, og jeg har fysiske dokumenter, kun tilbudene tilgjengelig fra murermester og rørleggerfirma. Kan finnes dokumentasjon fra rørlegger, men disse har jeg ikke klart å oppdrive. Noe dokumentasjon mangler.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alle vegger og tak ble isolert i forbindelse med rehabilitering i 2012-2013, inkludert våtrom, og membran ble lagt i våtrom.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Rør og avløp ble gjort på nytt i forbindelse med nye våtrom i husets første og andre etasjer.

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

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

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

Alt elektrisk ble gjort på nytt, og det er lagt varmekabler i gulv på begge våtrom, samt i gang.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elektrisk arbeid er dokumentert via kursfortegnelse og garantiskjema.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært tett sluk ved ulike anledninger, men som har blitt utbedret av fagfolk. Det har også vært en lekkasje i gårdsplassen utenfor, som kommunen (Skien) utbedret i 2024 eller 2025 (på eget initiativ).

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

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

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

De fleste rør mellom etasjer ble erstattet og lagt nytt under renovering 2012-2013, men rør fra veg til hus er ikke byttet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Helgesen Rør AS utførte VVS-arbeid, og erstattet alle rør i huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært tett i takrenner på husets nordre side, men dette er utbedret. Ikke kjent med at det finnes tetthet i nedløp.

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

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

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

Taket ble ersattet og utbedret under rehabilitering i 2012-2013, med nytt beslag og ny takstein.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tømrer var HANSEN BYGG OG MONTERING, 987 470 666. Husker ikke navnet på selskapet som la nye beslag, takrenner og nedløp, da disse var engasjert via HANSEN BYGG OG MONTERING.

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Alle ildsteder ble fjernet under rehabilitering, og det er derfor fyringsforbud. Det er ikke trekk, sprekker eller lignende, men ny eier må sannsynligvis utføre piperehabilitering dersom de ønsker ildsted(er). Ingenting er fjernet, kun tettet igjen.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Terrasse ble bygget i 2018 eller 2019, og all fasade og alle vinduer erstattet, isolert og fornyet ifbm. rehabilitering i 2012-2013.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kun dokumentasjon på hvilke vinduer og dører som ble kjøpt inn.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Krypkjeller under tilbyd fra 1979 er åpent, men tilsynelatende tørt. Veggene er ikke sjekket. Tilsvarende kjellerrom under gammel veranda fra opprinnelig byggeår er ikke utbedret, men ukjent om det er skader eller fukt i dette rommet.

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Hele kjelleretasjen ble rehabilitert både ifbm. renovering av boligen i 2012-2013, og to nye rom ble rehabilitert i 2019. Kjelleren består av kjellerstue, kontorrom, gang og vaskerom.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

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

Taket ble erstattet ifbm. rehabilitering av boligen i 2012-2013, og loft ble isolert både i tak og etasjeskillet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette er samme tømrer som har rehabilitert hele huset, selskapsnavn HANSEN BYGG OG MONTERING, 987 470 666.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

faglært
og
ufaglært

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

Alt elektrisk ble erstattet ifbm. rehabilitering i 2012-2013 av Nome Elektro AS. I 2024 ble det installert el-billader, utført av OneCo (usikker på firmanavn).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kun de samme dokumentene som delt tidligere, og har ikke lykkes i å fremskaffe ytterligere dokumentasjon.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Ukjent dato, men nødvendige sjekklister ble levert av el-installatør ifbm. rehabilitering i 2012-2013, og utførende var Nome Elektro AS. Det har ikke vært el-takstmann eller lokalt el-tilsyn for å undersøke eller kontrollere elektrisk anlegg.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik i tilgjengelig dokumentasjon.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ventilasjon på kjøkken og våtrom ble erstattet ifbm. rehabilitering i 2012-2013.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nome Elektro AS erstattet ventilasjon ifbm. kjøkkenvifte og vifter i våtrom.

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

To rom i husets kjeller ble innredet med nye gulv og vegger i to faser, først ifbm. rehabilitering av boligen i 2012-2013, og igjen ifbm. utbedring av vaskerom i 2018-2019 (usikker på dato).

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble bygget ny veranda i husets annenetasje av tømrer i 2018-2019, og veranda i førsteetasje ble utbedret samtidig (nye trapper, gulvbord, rekkverk og søyler).

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er maur og innsekter på eiendommen, og i gammelt garasjebygg (ikke rehabilitert , og det er små lekkasjer i taket) Bygget brukes kun til lagring i dag. Ikke kjent med skadedyr i hovedboligen. Innsekter er som normalt, ikke kjent med skadedyr.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er flere lekkasjer i tak på carport/uthus. Dette bygget brukes kun til lagring. Det er tettet fortløpende. Uisolert bygg noenlunde tilsvarende som ved byggingstidspunkt (ukjent).

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Erstattet et vindu og en dør, men utover dette bare skjønnhetsmessige forbedringer.

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det er ikke utført omfattende arbeid på uthuset/carporten, og dette kan anses som lett vedlikeholdt under perioden som eier av huset.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Skade etter lekkasje i våtrom andreetasje, ned til tak i våtrom førsteetasje.

Er forholdet utbedret?

Taket er tørt og utbedret, men det må byttes gipsplate i tak. Bekreftet av Frøiland Bygg AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest datert 1.3.1955.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger sak hos namsfogden datert 23.4.2026, som det jobbes med å løse før salgsdato.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ligger et næringsbygg (ABB AS) på nabotomt som har ventilasjonsanlegg som høres i enkelte perioder. Disse kan også drive snømåking natt.

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er et knust glass på vindu i hovedsoverom. Det mangler lister et par steder i boligen, og er ordinære bruks- og sliteskader enkelte steder.

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Generell bruksslitasje på boligen. Viser til beskrivelse av knust vindusglass i hovedsoverom annenetasje, og til tidligere lekkasje i vegg/tak mellom våtrom første og andre etasje, planlagt utbedret innen salgstidspunkt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 28.04.2026

Signert av *Petter Tancred Olsen*

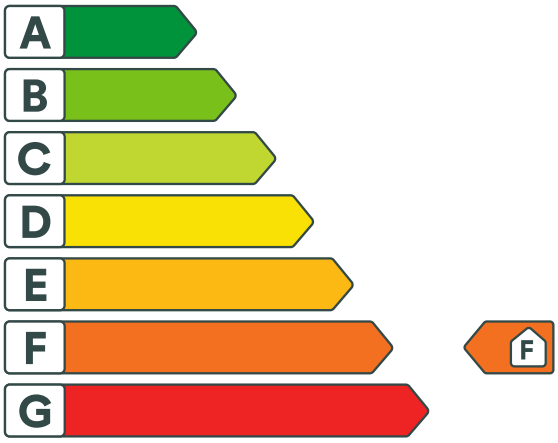
Initialer selger:
P T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Nordre Rising veg 14, 3716 SKIEN**	
Dato for energimerking **26.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-250600**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164487334**
Gårdsnummer **4**	Bruksnummer **282**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **121,8 m²**	Oppvarmet bruksareal **121,8 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **315,06 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **337,14 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **41 063 kWh**



Nordre Rising veg 14, 3716 SKIEN

Detaljering

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

Nordre Rising veg 14, 3716 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

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: 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 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 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: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

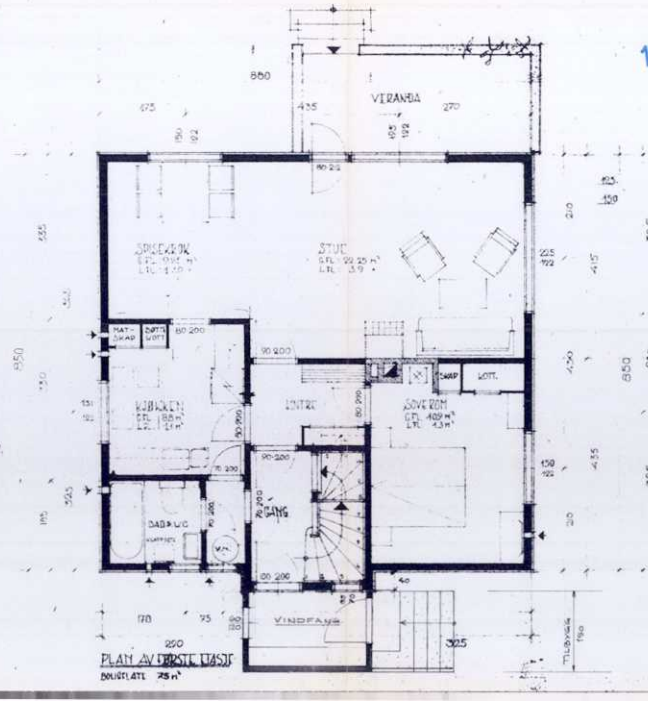
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

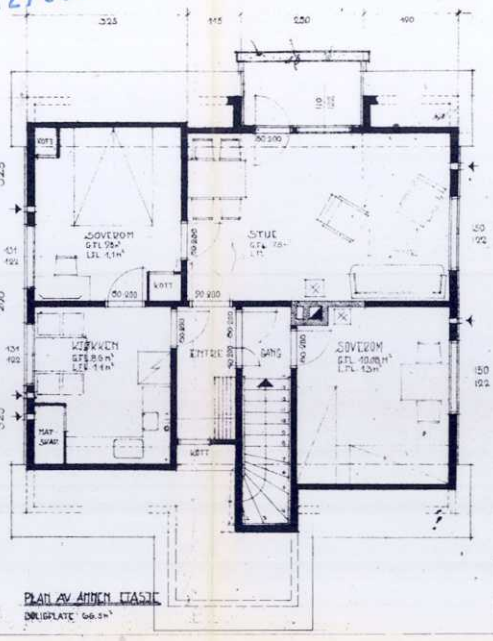
https://www.enova.no

127880

SKIEN KOMMUNE
8 APR 1980



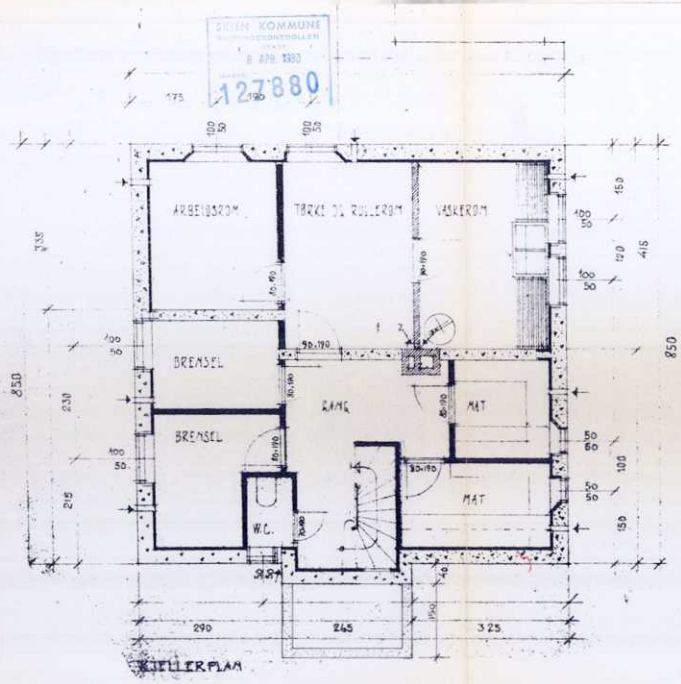
PLAN AV FØRSTE ETASJE
BRUKSAREAL 75 m²



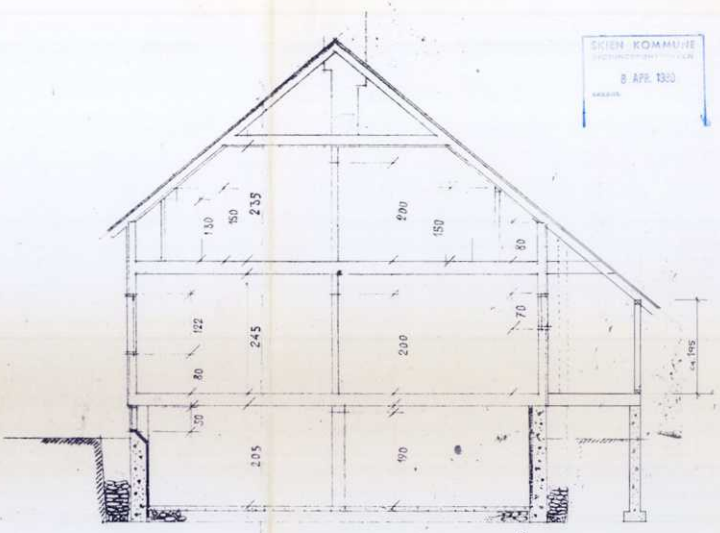
PLAN AV ANNEN ETASJE
BRUKSAREAL 66.5 m²

alt. II 2

MARIT og ROAR MYHRA
NORDRE RISINGV.
TILBYGG-VINDFANG, PLAN, M 1:50
SKIEN juli 1979



KJELLERPLAN



SNITT

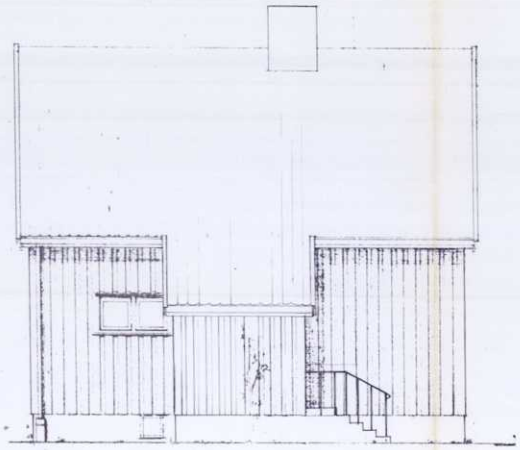
SKIEN KOMMUNE
8 APR. 1980
127880

SKIEN KOMMUNE
8 APR. 1980

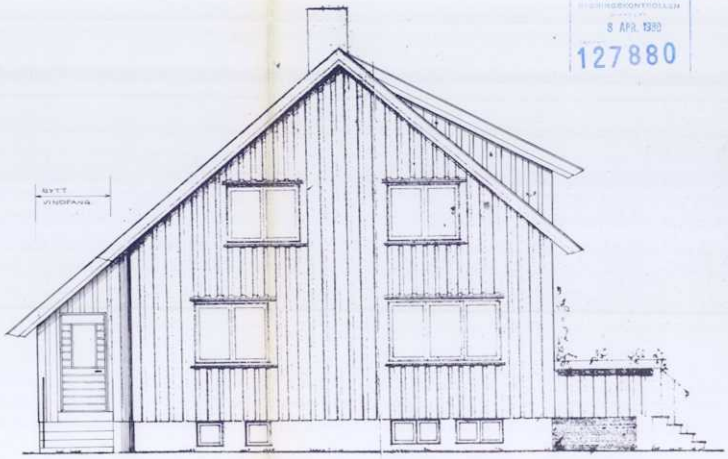
alt. II 1

MARIT og ROAR MYHRA
NORDRE RISINGV.
TILBYGG
KJELLERPLAN, SNITT, M. 1:50
SKIEN juli 1979

SKIEN KOMMUNE
TEKNISK KONTOR
8 APR. 1980
127880



FASADE MOT NORD.

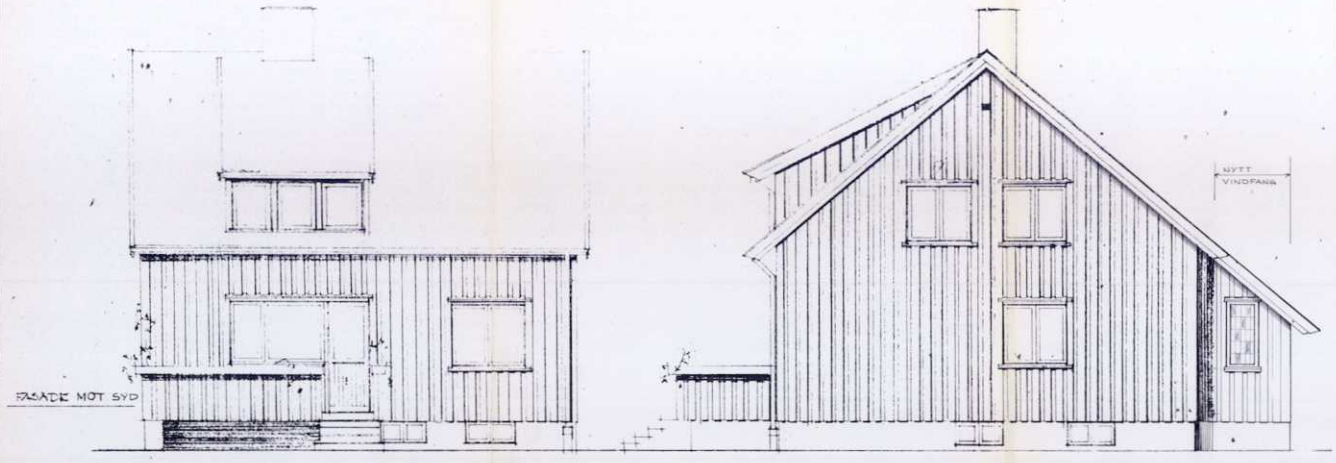


FASADE MOT VEST

alt. II 3

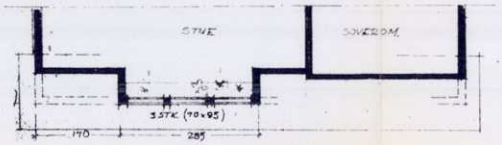
MARIT og ROAR MYHRA
NORDRE RISINGV.

TILBYGG - VINDFANG, FASADER, M. 1:50
SKIEN juli 1979.



FASADE MOT SYD

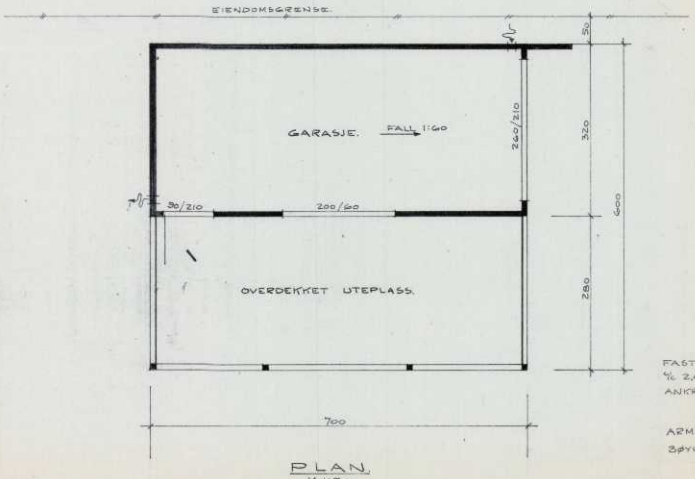
FASADE MOT ØST



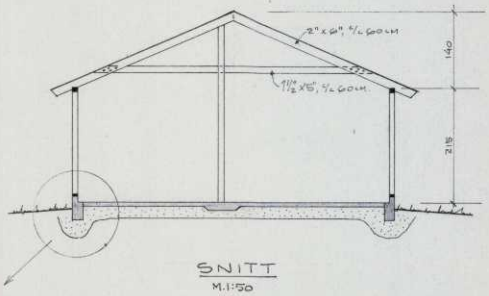
SKIEN KOMMUNE
8 APR 1980
127880

alt. II 4

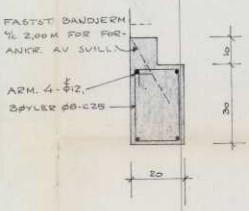
MARIT og ROAR MYHRA
NORDRE RISINGV.
TILBYGG-VINDFANG, FASADER, M. 1:50
SKIEN juli 1979.



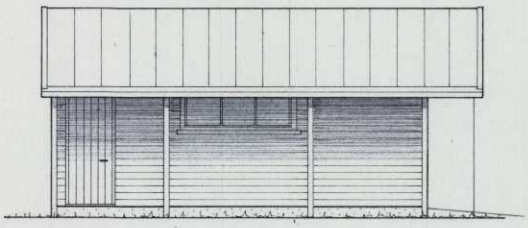
PLAN.
M.1:50



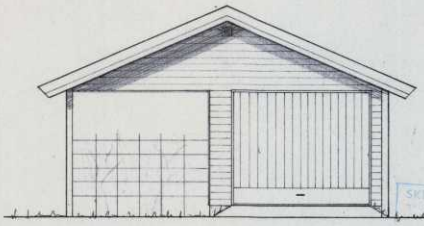
SNITT
M.1:50



DETALJ
M.1:10



MOT ØST.



MOT NORD

SKIEN KOMMUNE
2 4 JULI 1975
127475

HR. ROAR MYHRA NORDRE RISINGS VEG. GARASJEBYGG.	TEGNET	KORRIGERT
	KFR.	
SKIEN den 13-6-75	MÅLESTOKK 1:50 1:10	TEGN. NR.

HAUGLAND & LUND A.S 12/70 500 - O.K.

GJERPEN KOMMUNALE KONTOR
SKIEN
Kommuneingeniørkontoret

Inn flytningsattest.

Det av herr Roar Myra anmeldte boligbygg på eiendommen gr.nr.4 -br.nr.282 i Gjerpen,kan taes i bruk i overensstemmelse med bygningslovens § 142, pkt.3.

Det gjenstår rekkverk på trapp og veranda,samt mangler ~~kjökkeninnre~~ kjökkeninnredning og litt snekkerarbeide i 2-etasje. Alt malerarbeide gjenstår i 2-etasje.

Gjenstående arbeider må være fullfört innen utgangen av juni måned d.å.

Gjerpen komm.ing.kontor,1/3 -55,

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

SKIEN KOMMUNE

bygningsvesenet
AARA/ah

FERDIGATTEST

ANSVARSHAVENDE

Asbjørn Heimholt
Nedre Hjellegt. 9

3700 SKIEN

BYGGEMELDING

SONE: Gjerpen

Eiendom: Nørdre Risingv. 14
gnr. 4 bnr. 282

Arbeidets art: tilbygg

Eier: Roar Myhra

Godkjent: 29.5.80

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

Gjenpart: Roar Myhra, N. Risingv. 14, 3700 Skien

Skien, den 11. desember 1980

Arnt Reppesgård
bygningssjef

/Aage R. Andresen

NB! Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denn 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

Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 282	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordre Rising veg 14 3716 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Loddrett mur
- Veg
- Høydekurve
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Trapp
- Parkeringsområde
- Anleggsområde
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Bolig
- Annet gjerde
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve 5m
- Eiendomsteig
- Fylkesveg 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

Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	**4**	**282**	**0**	**0**	Nordre Rising veg 14, 3716 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	1290.43m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	1290.43m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	1290.43m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4003 319	Reguleringsendring industriområde - nordre bydel. (8.3.1973)	Boliger	1284.15m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:

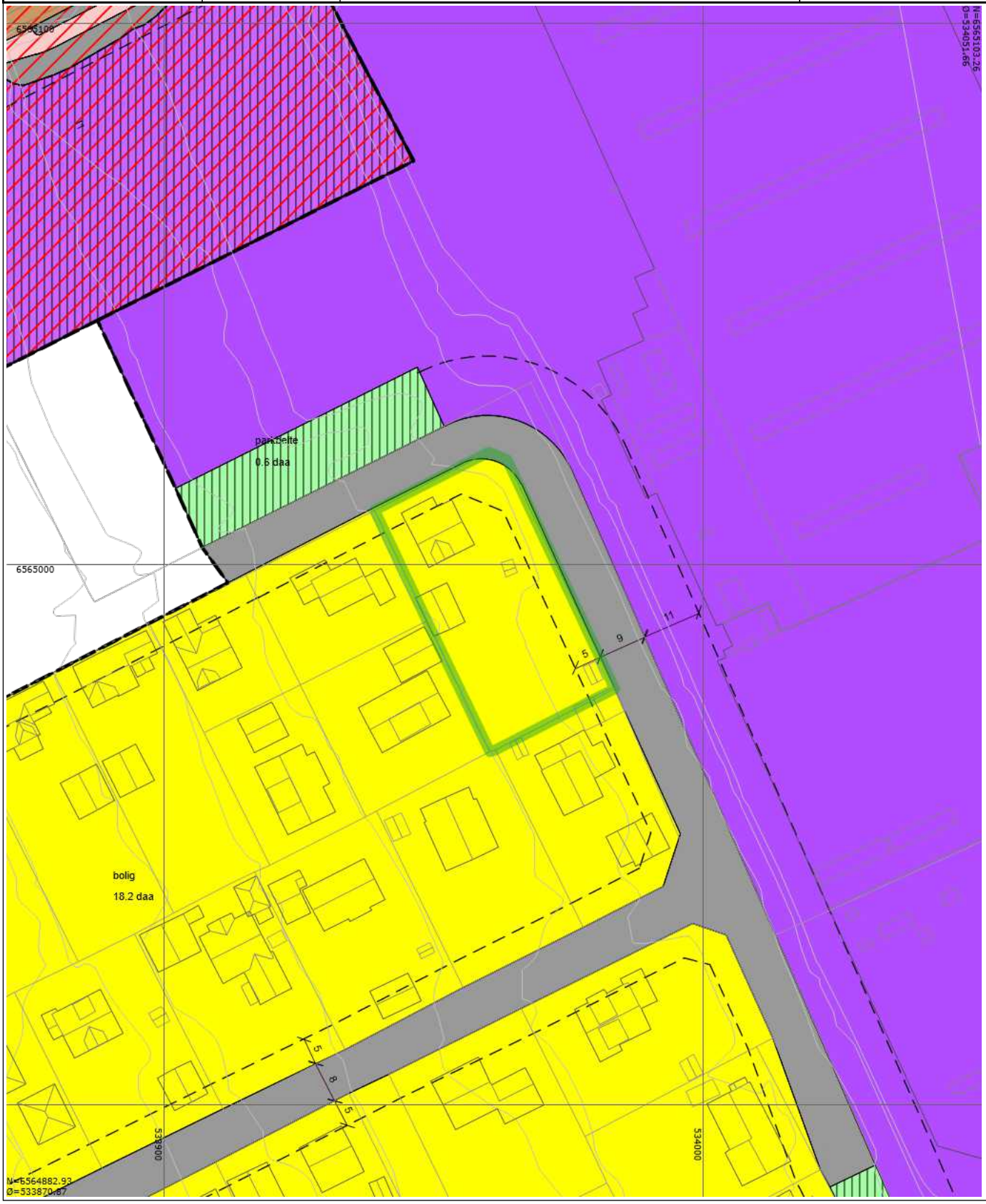
Det tas forbehold om feil og mangler.

Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 282	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordre Rising veg 14 3716 SKIEN			
Annen info:	Reguleringsendring industriområde - nor			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Gang- og sykkelveg
- Byggegrense
- Grense for bestemmelsesområde
- RpGrense
- Boliger
- Parkbelte industriområde
- Industri
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Eiendomsteig
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Regulert senterlinje
- RpFormålGrense
- Ras- og skredfare
- Industri
- Midlertidig anleggsområde
- Kjøreveg
- Holdeplass/plattform
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- A Påskrift reguleringsplan
- Måle- og avstandslinje
- RpFareGrense
- RbFormålOmråde
- Kjørevei
- RpArealformålOmråde
- Gang-/sykkelveg
- Landbruksformål

- 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

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE I NORDRE BYDEL BEGRENSET AV GJERPENSGATEN – JERNBANEVEGEN – MÆHLAGATA OG NORDRE RINGVEG, SKIEN KOMMUNE

§1

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense.

§2

I industriområdet skal det oppføres bygg for industriell virksomhet (industri, lager og servicebedrifter og lignende) og anlegg i tilknytning til denne. Kontorbygg kan bare oppføres dersom disse hører til vedkommende industribedrift.

§3

I industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve seg forelagt forprosjekt for den planlagte bebyggelse. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§4

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet som kan fastsette at bedrifter som antas på ville medføre særlige ulemper for de omboende ikke skal oppføres i området.

§5

De på planen viste isolasjonsbelter kan ikke bebygges, men skal beplantes parkmessig.

§6

a. Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

b. Gesimshøyden for industribygg skal ikke overstige 10 meter, og største takhøyde skal ikke overstige 13 meter over terreng.
Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,8. Minst 1/3 av nettotomt skal være ubebygget og holdes fri for utelagring. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle gjøre unntak herfra.

c. Bygningene skal ha tilfredsstillende fasademessig utforming til alle sider. Skjemmende tekniske anlegg kan forbys eller forlanges skjermet av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.

§7

I industriområdet tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra for vaktmesterleiligheter og lignende etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§8

Det skal på egen grunn være parkeringsareal og av- og pålessingsplass tilstrekkelig for eiendommens behov etter bygningsrådets skjønn. På situasjonsplanen skal det være vist minst 1 biloppstillingsplass pr. 100 golv-m^2 for industri og lager, eller minst 1 biloppstillingsplass pr. 4 ansatte. For kontorlokaler skal det være minst 1 biloppstillingsplass pr. 50 golv-m^2.

§9

Den ubebygde del av tomten skal opparbeides og så vidt mulig parkmessig behandles. Utvendig lagring skal ordnes slik at den etter bygningsrådets skjønn blir minst mulig synlig. Bygningsrådet kan kreve utvendig lagring skjermet med mur eller annen innhegning. Der industribebyggelsen kan bli sett ovenfra, kan bygningsrådet kreve at opplagsplass blir skjermet med tak.

§10

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyden, konstruksjonen og fargen. Hvis industritomt støter mot isolasjonsbelte, settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Sammenhengende gjerder bør ha en ensartet høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbelte kan mot gaten bare inngjerdes med lave plankegjerder.

§11

Boligområde

I boligområdet kan det oppføres våningshus i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden kan ikke overstige 0,2.

§12

Fellesbestemmelser

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.

§13

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelser.

§14

Fra disse reguleringsbestemmelser kan bygningsrådet gjøre mindre vesentlige unntak innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Skien kommune.

--ooOoo--

Skien kommune

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

Dato: 05.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr:	**4**	Bnr:	**282**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Nordre Rising veg 14, 3716 SKIEN**						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:Kommunal vannledning på utsiden av tomtegrense mor nord		

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skien kommune

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

Dato: 03.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1802 Avkjørsel til eiendom

Gnr:	**4**	Bnr:	**282**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Nordre Rising veg 14, 3716 SKIEN**						

Eiendommen har adkomst til kommunal veg	☒
Eiendommen har adkomst til fylkesveg	☐
Eiendommen har adkomst til riksveg	☐

Adkomst til eiendommen skjer ved direkte avkjørsel	☒
Adkomst til eiendommen skjer ved felles avkjørsel med flere eiendommer	☐

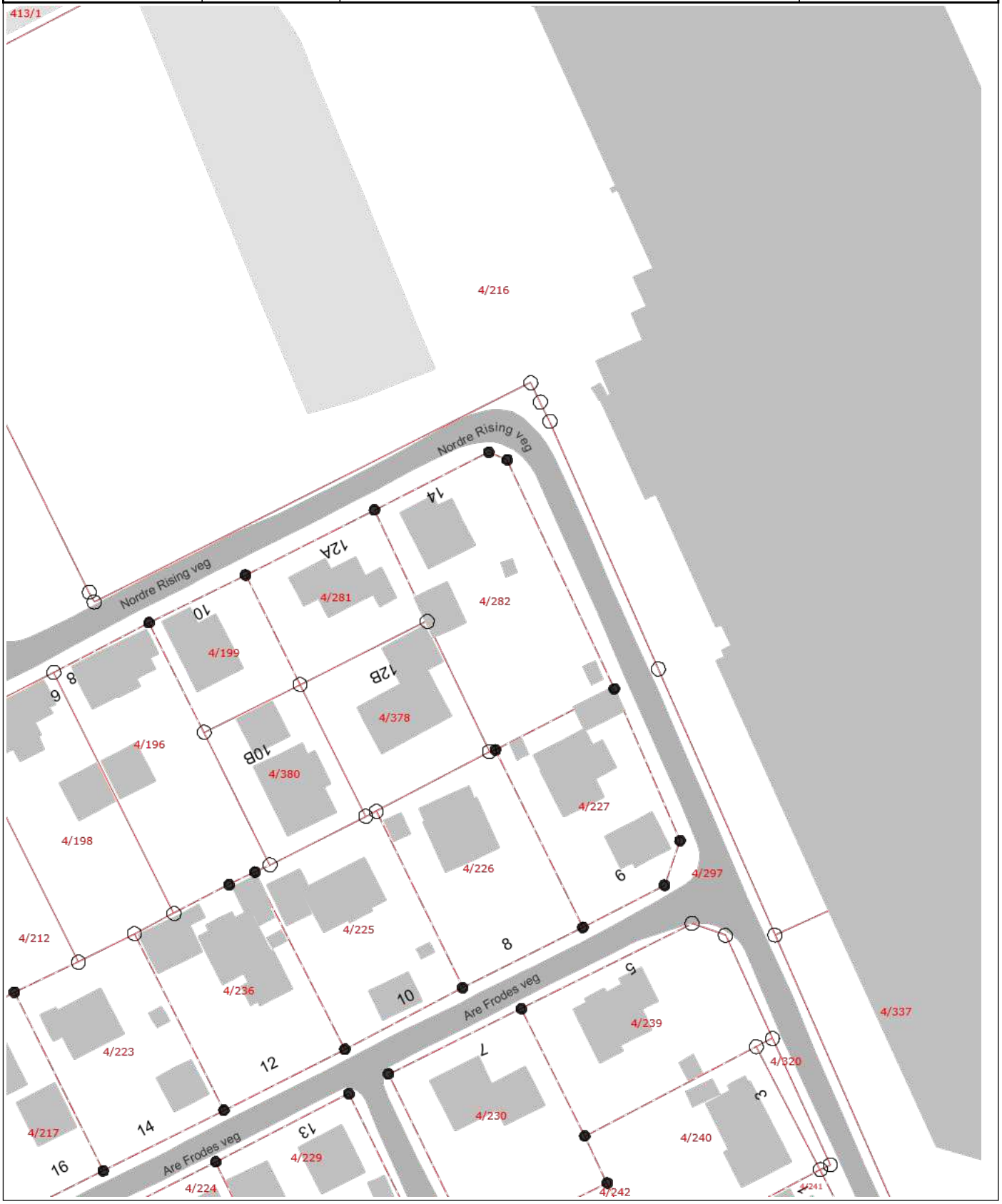
Merknader:	

Skien kommune

Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 282	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordre Rising veg 14 3716 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt grensepunkt
- Usikkert grensepunkt
- Offogprivbygg
- Andre bygg grå
- Takoverbygg grå
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Parkeringsområde
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.



Kvikkleire - risiko

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	ROMA	Beregnet areal	1290.4
Etablert dato	22.10.1952	Historisk oppgitt areal	1303,8
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ 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	4/282
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	4/282
Forretning over eksist. matrikkelenhet Oppmålingsforr.	17.06.2010 22.06.2010	 10/1633		 4/199, 4/225, 4/226, 4/281, 4/282, 4/297
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	17.06.2010 22.06.2010	 10/1633	Tinglyst 29.06.2010	4/281 (-705,4), 4/378 (705,4) 4/199, 4/225, 4/226, 4/282
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	20.08.2009 20.08.2009			 4/227, 4/281, 4/282, 4/297
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	20.08.2009 20.08.2009			 4/226, 4/227, 4/282, 4/297
Skylddeling Skylddeling	22.10.1952	Q-88		0806-4/197 (-1303,8), 4/282 (1303,8)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6564993.15	533961.14	0	Ja	1290.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OLSEN PETTER TANCRED F070483*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	NORDRE RISING VEG 14 3716 SKIEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nordre Rising veg 14

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3716 SKIEN	Kirkesogn	05100601 Gjerpen
Grunnkrets	1502 Mæla	Tettsted	3005 Porsgrunn/Skien
Valgkrets	4 Gjerpen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	164487334		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	164487342		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 164487334: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	193
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	193
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		25.03.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordre Rising veg 14	H0101	4/282	193	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	56	0	56	0	0	0
H01	1	73	0	73	0	0	0
K01	0	64	0	64	0	0	0

2: Bygning 164487342: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse

Tatt i bruk		25.03.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	4/282	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0

Skien kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4003 - Skien kommune	**4**	**282**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	164487334	0	Tatt i bruk	Bolig	193	0	0	193

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6565007 Øst: 533950 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		25.03.2004	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	193	0		0	0	Nordre Rising veg 14	4	282	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	73	0	73

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	56	0	56

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	64	0	64

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus anneks til bolig	164487342	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	20	20

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6564992 Øst: 533950 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		25.03.2004	

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	20	20

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Nordre Rising veg 14

Nabolaget Mæla/Venstøp - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 355 elever, 19 klasser	17 min 1.4 km	
Lunde barneskole (1-7 kl.) 461 elever, 26 klasser	5 min 2.1 km	
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 21 klasser	13 min 1.2 km	
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 279 elever, 13 klasser	16 min 1.4 km	
Telemark Toppidrett ungdomsskole S. 93 elever, 6 klasser	20 min 1.8 km	
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	20 min 1.8 km	
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	7 min 3.3 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Statens Hus Linje P5	8 min 0.8 km	
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	14 min 1.3 km	
Sandefjord lufthavn Torp	52 min	

BARNEHAGER

Falkum barnehage (1-5 år) 73 barn	11 min 1 km	
Lundedalen barnehage (1-5 år) 47 barn	14 min 1.3 km	
Duestien barnehage (1-5 år) 139 barn	16 min 1.4 km	

DAGLIGVARE

Joker Duestien	16 min
Kiwi Risingveien	16 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

Lietorvet	20 min
Vitusapotek Falkum	18 min
Skien Vinmonopol	19 min

SPORT

Lundedalen nord - ballbane, gamle..	9 min
Fotballbane - banejordet	12 min
Family Sports Club Sprek Fritid	20 min
SKY Fitness Skien	22 min

«Landlig men nært byen. Vakker natur, fine forhold for barn.»

— Sitat fra en lokalkjent

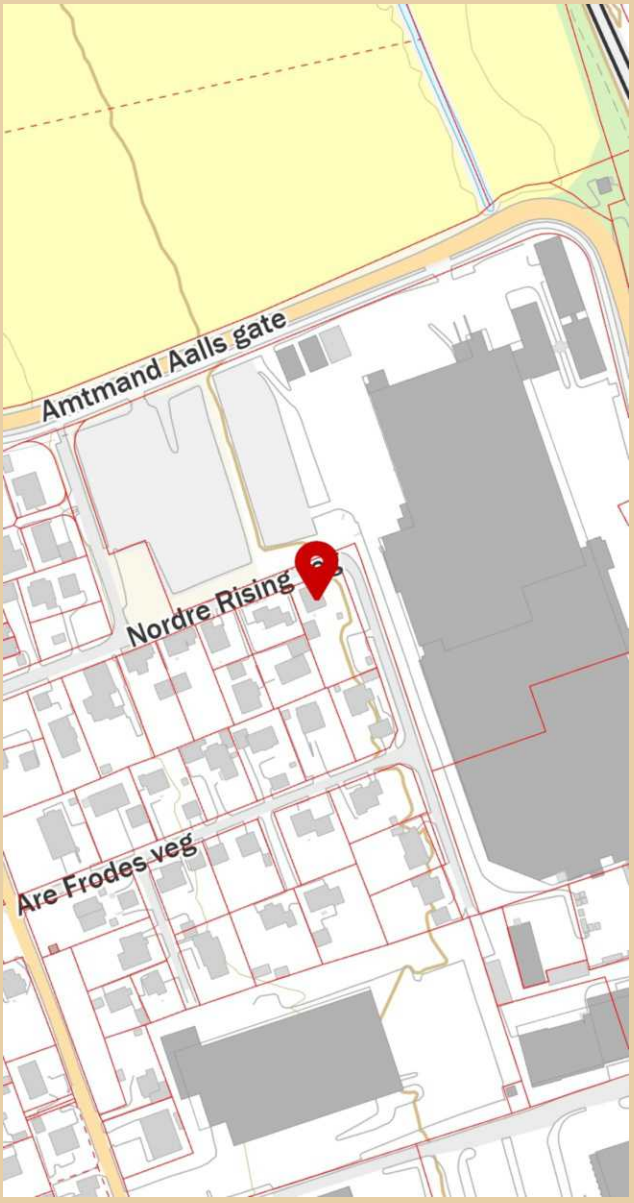
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nordre Rising veg 14, 3716 Skien
Gnr. 4, Bnr. 282, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201260009

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Thomas André Hansen

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 982 04 224

E-post: thomas.hansen@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.
