PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

VEDLEGG
ØVREGATE 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

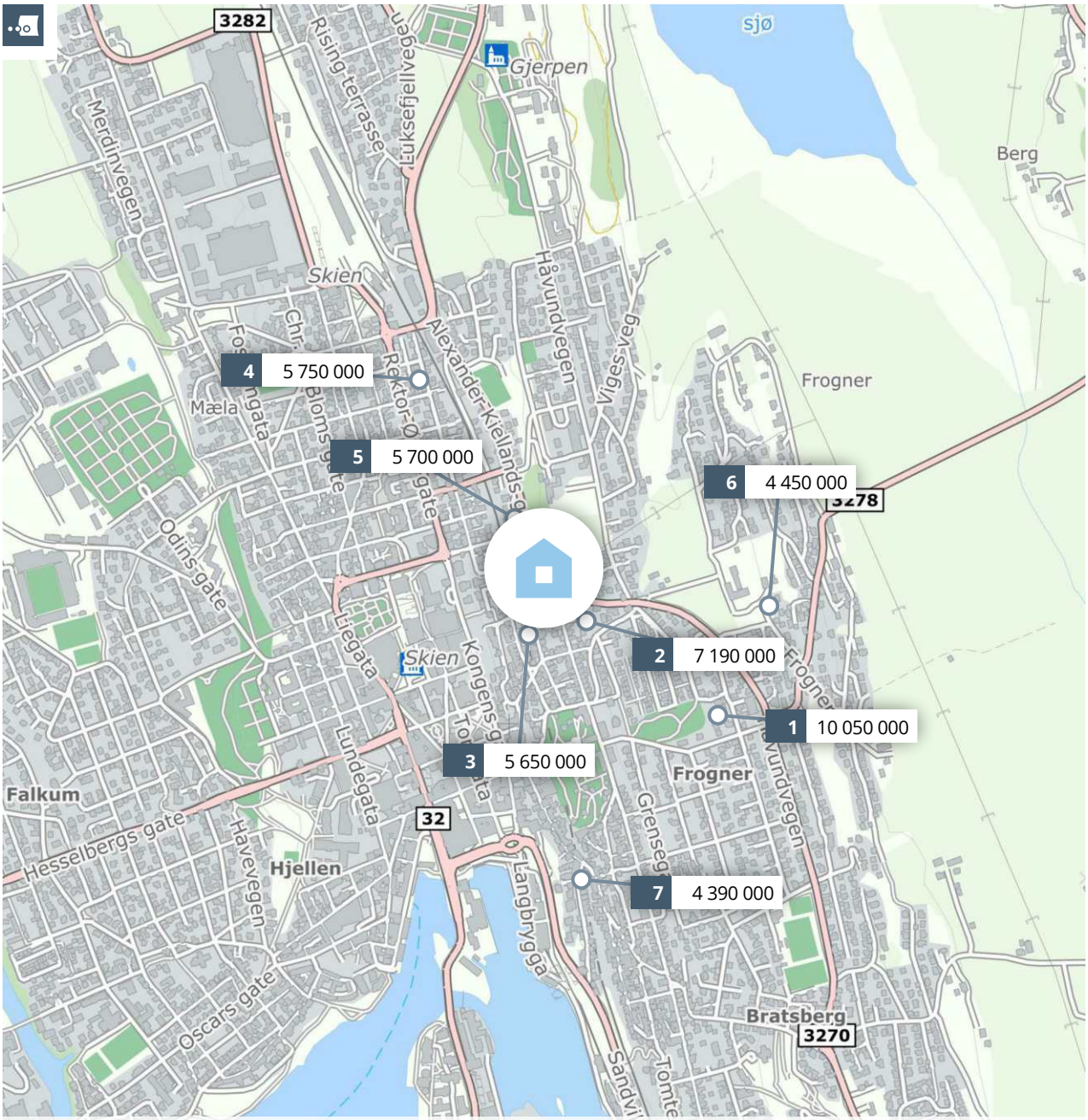
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ØVREGATE 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 23.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øvregate 2, 3715 SKIEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1902

GNR 300 BNR 4332 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS BERGSLAND

Verdivurdert til

5 900 000

-	5 900 000	26 818
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	220 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						695 m²
Byggeår						1902

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Dr. Backers veg 26 310 m² 1918 2 100 m² 4 sov	04.03.2024	10 000 000	**10 050 000**	0	10 050 000	**32 419**
2 Grønlandsvegen 5 343 m² 1898 1 196 m² 5 sov	06.05.2025	6 190 000	**7 190 000**	0	7 190 000	**20 962**
3 Ole Kallems gate 18 193 m² 1963 711 m² 4 sov	23.11.2023	5 990 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**29 275**
4 P.A. Munchs Gate nord 87 225 m² 1984 601 m² 4 sov	02.12.2024	5 850 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**25 556**
5 Lagmannsvegen 12 184 m² 1905 1 447 m² 4 sov	22.02.2024	5 950 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**30 978**
6 Frognerlia 11 164 m² 1911 996 m² 4 sov	14.02.2025	4 490 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**27 134**
7 Øvre Skottlandsveg 1 195 m² 1886 289 m² 4 sov	17.10.2023	4 390 000	**4 390 000**	0	4 390 000	**22 513**

Påkostet enebolig med sentral beliggenhet. Boligen er oppført på tidlig 1900-tallet, men er betydelig oppgradert siden den gangen.

Nåværende eier har eid boligen siden 2008 og har oppgradert de fleste overflater. Boligen er malt utvendig, lagt granittstein i utvendig trapp og gangsveier, klargjort for dobbelcarport, innredet dobbelgarasjen til egen, godkjent boenhet for utleie, satt inn nytt kjøkken, ny peis blant annet. I tillegg er det en meget hyggelig hage med kjøkkenområde, sitteområder og særdeles gode solforhold. Her er basseng fra Pahlen av typen Monaco (ca. 7,5 x 3 meter) med oppvarming og elektrisk lamelltrekk. Det er også bygget ny terrasse ut fra 2. etasje.

Kjelleren er også fullt innredet med soverom/kontor, vaskerom, tekniskrom, hobbyrom og diverse lagringsrom.

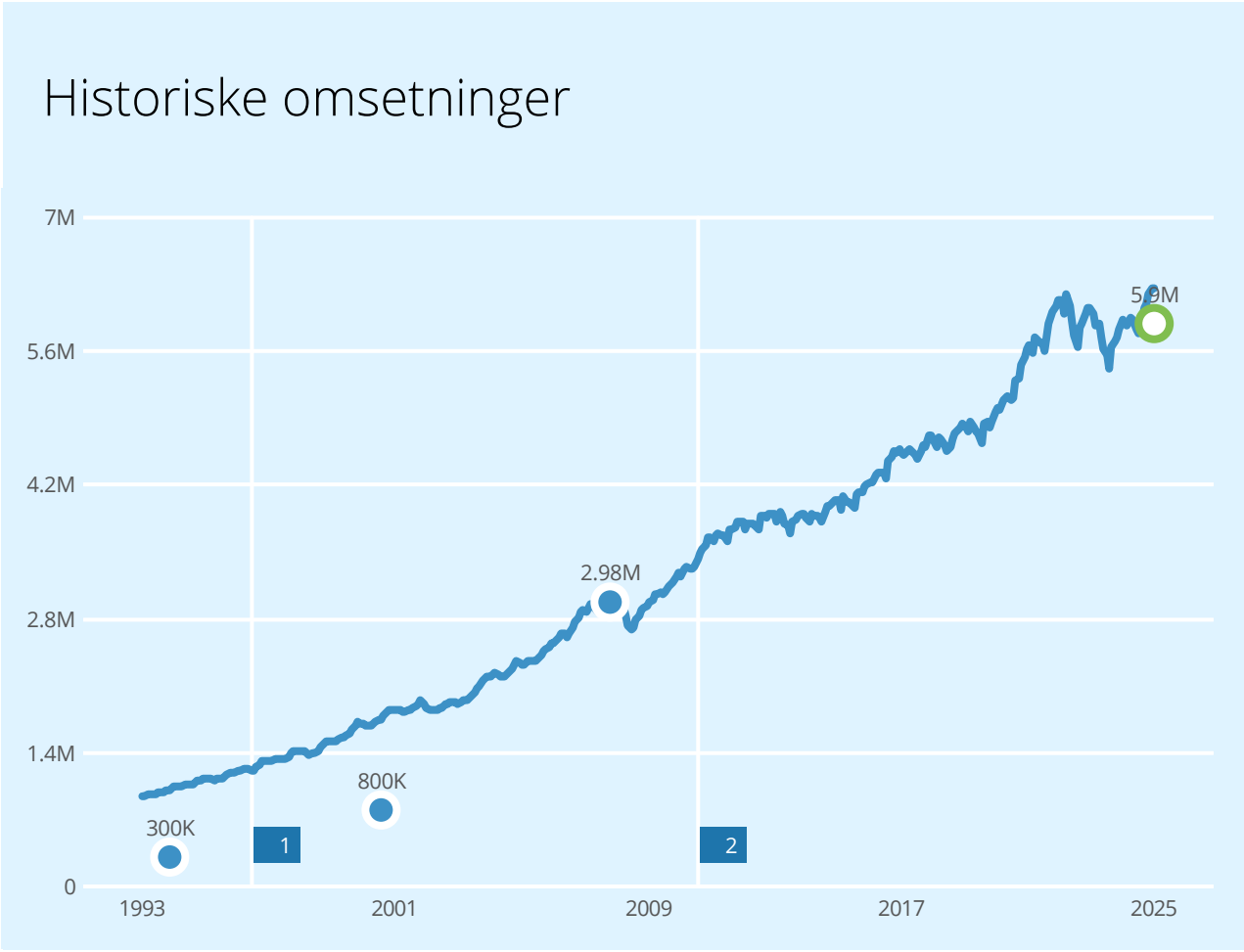
Leilighet i garasje er leid ut for kr 8000,- pr mnd.

Stor gårdsplass med asfalt, og meget gode parkeringsmuligheter for flere bilder. Klargjort for carport.

Boligen anses som attraktiv i dagens boligmarkedet.

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



1 Garasje, anneks

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.08.2007		07.04.2008	2 950 000	2 975 000	-	2 975 000
14.02.2001		14.02.2001	-	800 000	-	800 000
20.06.1994		20.06.1994	-	300 000	-	300 000

Eneboliger til salgs i 3715 SKIEN nå

7
eneboliger til salgs

4.8M
4.6M
4 472 000 Prisantydning i snitt
4.4M
4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
94
dager

Eneboliger solgt i 3715 SKIEN siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

4 337 000 Salgspris i snitt
4 305 000 Prisantydning i snitt
4.2M

Solgt i snitt i løpet av
147
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

26 818 Øvregate 2 Totalpris 5 900 000
24 223 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
22 379 SKIEN kommune i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig

Øvregate 2 , 3715 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 300, bnr. 4332

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 26.06.2025 **Rapportdato:** 12.11.2025 **Oppdragsnr.:** 21816-1262 **Referansenummer:** ST1922

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

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

sør-øst taksering A/S

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

SØR-ØST TAKSERING

Rapportansvarlig

Audun Vesterdal

Audun Vesterdal

Uavhengig Takstingeniør

sor-ost@taksering.org

907 49 270

SENTRALT GODKJENT

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

SØR-ØST TAKSERING

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 225m² fra år 1947 med tre etg. påbygget og renovert i år 1990 til 2023.
Boligen fremstår normalt vedlikeholdt samtidig som enkelte utskiftinger bør påregnes grunnet naturlig elde og slitasje.
Boligen har to bad og et vaskerom. se punkt videre for nærmere tilstand.

Eiendommen ligger i et veletablert og populært boligområde bestående av eneboliger.
Det er gangavstand til skoler og bussholdeplass. For den friluftsinteresserte byr nærområdet flere turmuligheter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

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

Garasje/utleie bolig.

• Det foreligger ikke tegninger

Bekreftelse på at tegninger ikke finnes i fra kommune arkiv.
Bygningen har ikke ferdigattest eller midlertidig bruks tillatelse. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

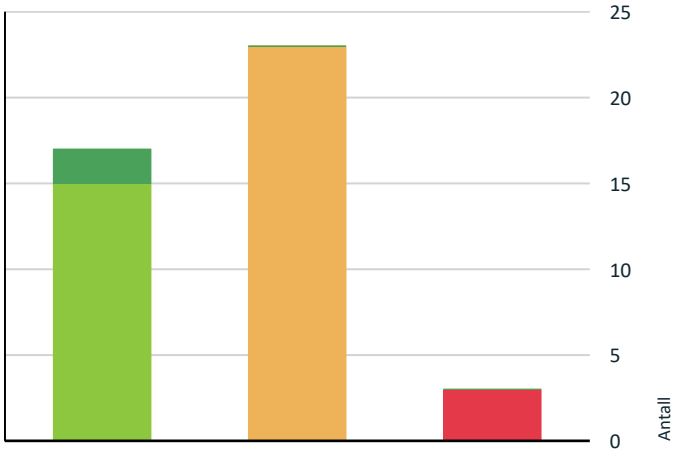
Ute bod.

• Det foreligger ikke tegninger

Bygningen har ikke ferdigattest eller midlertidig bruks tillatelse. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).
Bekreftelse på at tegninger ikke finnes i fra kommune arkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

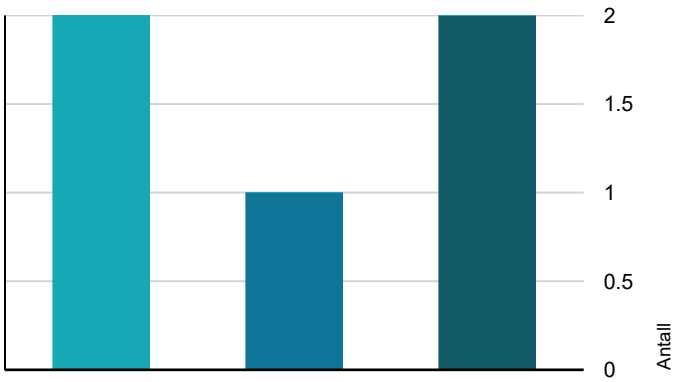
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er enkelte knekte taksten.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mønestein er løs.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konstruksjonene har skjevheter.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

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

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det elektriske anlegget fremstår som oppgradert og dokumentert i henhold til gjeldende forskrifter. Det foreligger samsvarserklæring fra registrert elektroinstallatørfirma (Brevik Elektro AS) datert 14.10.2021. Erklæringen dokumenterer arbeid med oppføring av utvendig TKS-skap (80A) og utskifting av innmat i sikringsskap. Arbeidet inkluderer blant annet:

Ny hovedsikring på 80A

1 stk 40A OV i leilighet

14 stk 15A

1 stk 20A

3 stk 10A

1 stk 3-fase 20A jordfeilautomat

32A automatsikring til elbillader med internmåler

Det foreligger kursfortegnelse med tydelig oversikt over belastninger, vern, tverrsnitt og lengde for kabling, samt hvilken jordfeilbryter (JFB) som dekker de ulike kursene. Anlegget er beskrevet med IT-nettsystem og er utført etter NEK 400:2018.

Visuell kontroll:
Ved visuell gjennomgang av sikringsskapet fremstår installasjonen som ryddig og fagmessig utført. Det er benyttet jordfeilautomater på samtlige kurser, som gir økt personsikkerhet. Alle vern er merket i henhold til kursfortegnelse, og det er ikke observert synlige tegn på varmgang, løse tilkoblinger eller annen skade i skapet.

Dokumentasjon:
Det er fremlagt fullstendig samsvarserklæring og kursfortegnelse som tilfredsstiller kravene i FEL §12 og NEK 400-6, og dermed også oppfyller kravene i NS 3600, pkt. 6.3.2 (dokumentasjon av elektrisk anlegg).

Konklusjon / Tilstandsgrad:
Basert på tilgjengelig dokumentasjon, utførte arbeider og visuell kontroll vurderes det elektriske anlegget som forskriftsmessig utført. Det er ikke påvist avvik.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

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

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

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rommet har ikke sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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

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

avløpsrør i yttervegg er ikke lov i henhold til rørlegger håndboka.

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Første Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Det er registrert symptom på fuktskader.

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Ref tegning

Anvendelse

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

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

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Mellomgang pusset opp 2024. Satt opp vegg ved trapp med elfa skyvedører ned til kjeller og til 2.etg. Nytt pergogulv over fliser. Satt opp spilevegg på en vegg.
2022	Modernisering	Gårdsplass og uteområde er pusset opp i 2022. Gravd opp gårdsplass og ny asfalt. Støpt plate til dobbel carport. Ny skifer lagt i hovedtrapp. Bygd basseng og kompositt terrassebord rundt basseng.
2023	Modernisering	Stue og kjøkken pusset opp i 2023. Malt vegger, spraylakkert kjøkkeninnredning,ny benkeplate og vask. Nytt pergogulv lagt over parkettgulv

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mønestein er løs.

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

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp og beslag

Taknedløp og takrenner er av metall. Rør går rett til rør i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dersom ikke snøstoppere på tak ikke blir montert før vinter kommer 2025 kan dette forårsake skade på folk/dyr eller materiell dersom snø raser av tak.

Tilstandsrapport






TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og noe er skiftet i nyere tid. Fasade/kledning har stående bordkledning. Utbygg over inngangspartiet og byttet kledning på to vegger i 2010, lagt skifer i hovedtrapp i 2022, byttet kledning
på to vegger i 2022. Ref egenerklæring.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Tilstandsrapport









TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det finnes ikke loft. Takkonstruksjonen er fra byggeår og det er en gjennomgående drager i mønet.Det er søkt med fuktsøker i drager og overgang til pipe uten å finne noen unormale fuktverdier, gjelder det som er visuelt innvendig. ikke funnet noen unormale fuktverdier.





TG 1 Vinduer

Vinduer er funksjon testet, ikke funnet noe feil eller mangler ved befaring (di som er skiftet ut nye). Vinduene som er eldre enn 1980 må påregnes byttes ut etter vert, vanskelig å si noe om når, det kommer helt an på bruken og ytre og indre påkjenninger.

Tilstandsrapport







TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Dører er funksjonstestet og funnet i orden, kontrollert innfestnings detaljer. Dører som er eldre enn 1970 må eventuell utskiftning foretas etterhvert pga elde og slitasje, når eventuelt dette bør gjøres er vanskelig å si noe om siden dette kommer an på bruken og ytre og indre påkjenninger.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong i andre etg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tilstandsrapport







TG 3 Utvendige trapper

Det er fire stk trapper. noen av betong og noen av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

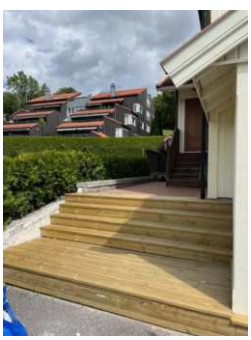
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Det er registrert lokale skjevheter på overflatene som når opptil 0,5%. Dette er en vanlig forekomst i trebygninger, men det er viktig å kontinuerlig overvåke utviklingen for å sikre at eventuelle endringer forblir innenfor akseptable nivåer.
Det er observert stedvis slitasje på overflatene, men dette anses som normal slitasje gitt bygningens alder og den påfølgende bruken. Slitasjen er innenfor forventede nivåer for et bygg av denne typen og alderen, og det er ikke indikasjoner på behov for umiddelbare tiltak.
men se på avvik , det kan være punktvis/stedvis en må foreta forbedringer som er skadde/ødelagte deler av vegger/tak/gulv. (se eget punkt for under etg)
Se egenerklæring så er det listet opp en del som er renovert i nyere tid.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

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

Tilstandsrapport







TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og peis med innsats. ved ovnen i første etg er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat, har belegg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i ved den ene boden . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

Vurdering av avvik:

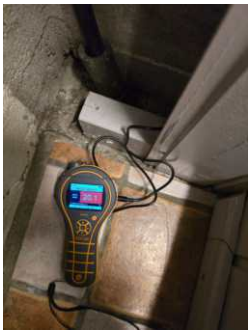
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport







TG 3 Innvendige trapper

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige dører

Dører er testet og funksjonskontroller samt kontrollert med vater for å kontrollere innsettings detaljer. Mange dører er skiftet ut i nyere tid, men det er noen dører igjen fra byggeår eller eldre tid og som må skiftes ut etterhvert pga naturlig elde og slitasje. når tiden er inne for å skifte dører kommer helt ann på ytre og indre påkjenninger samt bruken.

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





VÅTROM

ANDRE ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier





ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er stedvis søkt etter fukt med fuktsøker på gulv for å finne eventuelt fukt, det ble ikke funnet fukt ved fukt søk. Gulvet er delvis flatt utenfor våtsonen, og dersom det oppstår vannsøl på gulvet i disse områdene (utenfor dusjen), vil vannet ikke automatisk renne mot sluket. Dette kan føre til at vannet blir liggende på gulvet, med risiko for fuktproblemer dersom det ikke tørkes opp raskt.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport






ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rommet har ikke sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Sluk må etableres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000




ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

avløpsrør i yttervegg er ikke lov i henhold til rørlegger håndboka.

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

rør i yttervegg kan fryse.






ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.



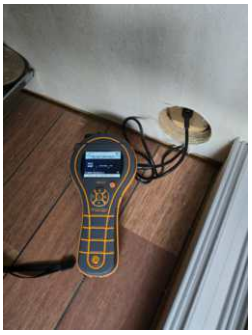
ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i ved gang bak dusj. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det ble boret et 74mm hull i veggen som grenser til våtrommet, og deretter ble det gjennomført et fuktsøk i bunnsvillen i veggen nær dette hullet. Undersøkelsen viste at det ikke var påvist fukt i bunnsvillen i området som ligger nær våtrommet. Dette kan tyde på at det ikke er fuktskader i denne

Tilstandsrapport

delen av bygningen, noe som kan være en viktig informasjon for vurdering av boligens tilstand.(kun bunsville i dette hullet ble undersøkt, ikke noe annet sted ble undersøkt i dette hullet.



FØRSTE ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og belegg. rommet er i to etg .

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





FØRSTE ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier









FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Ventilasjonen i rommet er naturlig, med en luke i veggen eller taket, men denne gir ikke tilstrekkelig luftutskifting for å sikre et godt inneklima. Dette kan

føre til opphopning av damp og kondens, spesielt i våtrommet, som kan skape fuktproblemer og føre til mugg og dårlig luftkvalitet. For å forbedre ventilasjonen og unngå disse problemene, anbefales det å installere en elektrisk vifte som effektivt trekker ut dampen, i tillegg til å sørge for tilluft under døren for å sikre et balansert luftskifte.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

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

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i kom til bunnsville i rom. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
• Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.



KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og stekeovn.
kjøkken pusset opp i 2023. Malt vegger, spraylakkert kjøkkeninnredning,ny
benkeplate og vask.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport







TG 2 Avløpsrør

Det er 110 mm PVC/PP plast rør går gjennom gulvet og leder avløpsvannet til kloakken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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





TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank står i vaskerom, Dette er en oso tank, denne er på ca 300liter.
Det er foretatt inspeksjon med varmekamera for å avdekke unormalt mye varme, det ble registrert normal drifts temperatur.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget fremstår som oppgradert og dokumentert i henhold til gjeldende forskrifter. Det foreligger samsvarserklæring fra registrert elektroinstallatørfirma (Brevik Elektro AS) datert 14.10.2021. Erklæringen dokumenterer arbeid med oppføring av utvendig TKS-skap (80A) og utskifting av innmat i sikringsskap. Arbeidet inkluderer blant annet:

Ny hovedsikring på 80A

1 stk 40A OV i leilighet

14 stk 15A

1 stk 20A

3 stk 10A

1 stk 3-fase 20A jordfeilautomat

32A automatsikring til elbillader med internmåler

Det foreligger kursfortegnelse med tydelig oversikt over belastninger, vern, tverrsnitt og lengde for kabling, samt hvilken jordfeilbryter (JFB) som dekker de ulike kursene. Anlegget er beskrevet med IT-nettsystem og er utført etter NEK 400:2018.

Visuell kontroll:
Ved visuell gjennomgang av sikringsskapet fremstår installasjonen som ryddig og fagmessig utført. Det er benyttet jordfeilautomater på samtlige kurser,

som gir økt personsikkerhet. Alle vern er merket i henhold til kursfortegnelse, og det er ikke observert synlige tegn på varmgang, løse tilkoblinger eller annen skade i skapet.

Dokumentasjon:
Det er fremlagt fullstendig samsvarserklæring og kursfortegnelse som tilfredsstiller kravene i FEL §12 og NEK 400-6, og dermed også oppfyller kravene i NS 3600, pkt. 6.3.2 (dokumentasjon av elektrisk anlegg).

Konklusjon / Tilstandsgrad:
Basert på tilgjengelig dokumentasjon, utførte arbeider og visuell kontroll vurderes det elektriske anlegget som forskriftsmessig utført. Det er ikke påvist avvik.

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.
   2021
   Ny hovedsikring på 80A

   1 stk 40A OV i leilighet

   14 stk 15A

   1 stk 20A

   3 stk 10A

   1 stk 3-fase 20A jordfeilautomat

   32A automatsikring til elbillader med internmåler
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ref eier er alt arbeidet utført av godkjent elektriker.

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 Det foreligger ikke kontrollrapport fra Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller tilsvarende instans som avdekker avvik som ikke er utbedret. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon på at det er gjennomført offentlig kontroll av det elektriske anlegget de siste fem årene. På bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør for å vurdere anleggets tilstand og avdekke eventuelle feil eller mangler, i tråd med krav til elsikkerhet

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

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

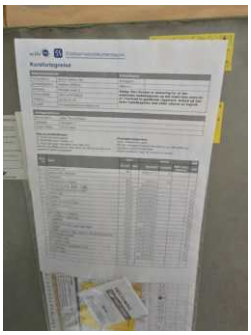
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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 foreligger ikke dokumentasjon på at det er gjennomført tilsyn av Det Lokale Eltilsyn (DLE) i løpet av de siste fem årene. I henhold til NS 3600 punkt 6.3.2 anses dette som et dokumentasjonsavvik. Når slik rapport mangler, øker usikkerheten knyttet til anleggets tekniske tilstand og sikkerhet. Dette gir grunnlag for tildeling av Tilstandsgrad 2 (TG2), selv om det ikke nødvendigvis er påvist konkrete feil ved visuell kontroll. Det anbefales at det gjennomføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget av autorisert elektrofaglig person for å dokumentere anleggets faktiske tilstand.

Generell kommentar

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





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Konklusjon: Takstperson konkluderte med at både slukkeutstyret og brannvarslene i boligen var i god stand og fungerte som de skulle. Det

Tilstandsrapport

ble ikke funnet noen avvik, og boligen er dermed godt forberedt på eventuelle nødsituasjoner knyttet til brann. Det anbefales å fortsette med regelmessig vedlikehold og testing av disse enhetene for å opprettholde sikkerheten i hjemmet.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

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

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

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

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemuren er av betong stein og tre, ukjent frost sikring og fraksjon av masser i bakkant av mur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.









TG 0 Terrengforhold

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har oppdatert sitt temakart for kvikkleire. Kartet viser nå både:

Et nytt aktsomhetskart for kvikkleire, og

Tidligere kartlagte faresoner for kvikkleireskred (såkalte kvikkleiresoner).

Det nye aktsomhetskartet er utformet for å kunne brukes i trinn 1–3 av vurderingsprosedyren beskrevet i NVE Veileder 1/2019 "Sikkerhet mot kvikkleireskred", kapittel 3.2.

Aktsomhetskartet bygger på:

NGUs kart over mulighet for marin leire (tilsvarer steg 2 i veilederen), og

Terrengform, som vurderer helning og avstand til skråninger (steg 3).

Tilstandsrapport

Flate områder langt fra skråninger er utelatt fra aktsomhetskartet. Dersom et planlagt tiltak ligger innenfor det avgrensede aktsomhetsområdet, må man gå videre i prosedyren i henhold til veilederen.

For mer informasjon om det nye aktsomhetskartet, se NVE sine nettsider.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Årstall: 1970 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Bygninger på eiendommen

Garasje/utleie bolig.



Anvendelse

Byggeår
1997

Kommentar
Ref eier

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

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

Beskrivelse
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.
Bod/garasje/utleie del.
Det gis en TG2 pga alder og stedvis råte i treverk og sprekker i betong samt manglende vedlikehold. Listen er ikke uttømmende.
Det er lav standard og det må tas nærmere undersøkelse for å kunne si noe om hvor mye kostnader dette bygget kommer til å koste for å få det i den stand eventuelt ny eier ønsker.
Det er bruksforholdet som definerer og legger til grunn for hva som må i hensyns tas.

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



Ute bod.



Anvendelse

Byggeår
1997

Kommentar
Ref eier

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

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

Beskrivelse
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.
Bod (uisolert)
Det er svært lav standard og det må tas nærmere undersøkelse for å kunne si noe om hvor mye kostnader dette bygget kommer til å koste for å få det i den stand eventuelt ny eier ønsker.
Det er bruksforholdet som definerer og legger til grunn for hva som må i hensyns tas.

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



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

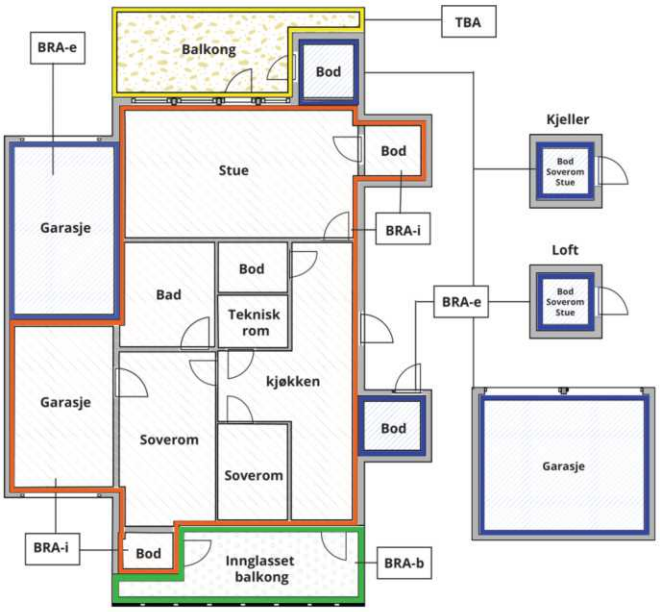
Hva er måleverdig areal?

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.

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Andre Etasje	77			77	21	10	87
Første Etasje	92			92	5	2	94
Underetasje	56			56		3	59
SUM	**225**				**26**	**15**	**240**
SUM BRA	**225**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre Etasje	Soverom, gang, bad, loftstue		
Første Etasje	Soverom, bad, gang, vindfang, kjøkken, stue		
Underetasje	Soverom, vaskerom, bod, bod 2, gang		

Kommentar

Arealmåling etter NS 3940

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

BRA-i: Areal innenfor boenheten

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

BRA-b: Innglassede balkonger/verandaer

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ref egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

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

Garasje/utleie bolig.

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		35		35		3	38
Etasje 2		10		10		10	20
SUM		**45**				**13**	**58**
SUM BRA	**45**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom	
Etasje 2		Bod	

Kommentar

Andre etg er det skrå tak.

Arealmåling etter NS 3940

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

BRA-i: Areal innenfor boenheten

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

BRA-b: Innglassede balkonger/verandaer

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bekreftelse på at tegninger ikke finnes i fra kommune arkiv. Bygningen har ikke ferdigattest eller midlertidig bruks tillatelse. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Ute bod.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er under 220cm i himlingshøyde.

Arealmåling etter NS 3940

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

BRA-i: Areal innenfor boenheten

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

BRA-b: Innglassede balkonger/verandaer

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygningen har ikke ferdigattest eller midlertidig bruks tillatelse. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).
Bekreftelse på at tegninger ikke finnes i fra kommune arkiv.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	205	20
Garasje/utleie bolig.	0	45
Ute bod.	0	10

Kommentar	
Enebolig	Etter krav i forskrift om tryggere bolighandel skal også arealene oppgis etter NS 3940:2012, med fordeling i: P-ROM (primærrom, som stue og soverom) S-ROM (sekundærrom, som boder og tekniske rom)
Garasje/utleie bolig.	Etter krav i forskrift om tryggere bolighandel skal også arealene oppgis etter NS 3940:2012, med fordeling i: P-ROM (primærrom, som stue og soverom) S-ROM (sekundærrom, som boder og tekniske rom)
Ute bod.	Etter krav i forskrift om tryggere bolighandel skal også arealene oppgis etter NS 3940:2012, med fordeling i: P-ROM (primærrom, som stue og soverom) S-ROM (sekundærrom, som boder og tekniske rom)

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2025	Audun Vesterdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	4332		0	694.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvregate 2

Hjemmelshaver
Eriksen Sten Thure, Eriksen Trine Rønning

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Beliggenheten er i et boligområde.

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

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

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

Tinglyste/andre forhold
Ingen fremlagte dokumenter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 975 000	2008

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.07.2025	Lest og Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	01.07.2025	Lest og Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.08.2025	hei da er denne ferdig .
2	12.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det har blitt gjennomført en tilstand av boligen og har utført en vurdering av tilstanden innvendig i boligen. Det er viktig å påpeke at vurderingen kun omfatter boligens innvendige tilstand, og at ingen undersøkelser eller vurderinger er utført på bygningens fasade, utvendige konstruksjoner, eller i felles tilkomst- og oppholdsarealer som tilhører bygningen.
Det presiseres at denne takseringen ikke inkluderer vurdering av utvendige elementer som tak, grunnmur, fasade, eller eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov som kan være synlige utenfor boligen. Videre er ingen inspeksjon foretatt i fellesarealer eller andre områder som ikke direkte inngår i den private boenheten. Fraskrivelsen gjelder også eventuelle forhold som kan ha innvirkning på bygningens generelle tilstand, men som ikke er synlige eller tilgjengelige for inspeksjon innvendig i boligen. Dette innebærer at det kan være skjulte eller usette feil eller mangler som ikke er oppdaget under gjennomgangen av de innvendige forholdene.
Takstmannens vurdering er dermed begrenset til innvendig tilstand, og jeg fraskriver meg ansvar for forhold som kan oppstå i utvendige eller fellesområder, samt eventuelle skjulte feil eller mangler utenfor omfanget av denne vurderingen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250106

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trine Rønning Eriksen	Sten Thure Eriksen

Gateadresse
Øvregate 2

Poststed	Postnr
SKIEN	3715

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 3759536

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250106

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vært lekkasje ved dør på terrasse i 2.etg. Dette er utredet av fagfolk.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet innmat sikringsskap, tks skap.

Arbeid utført av: Brevik Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ellader med 36 amper kurs.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utbygg over inngangspartiet og byttet kledning på to vegger i 2010, lagt skifer i hovedtrapp i 2022, byttet kledning på to vegger i 2022. Terrasse rundt basseng i 2022og trapp på siden av huset i 2025.

Arbeid utført av: Magnar Larsen, Muremester Gulliksen og Telemark byggteam

Document reference: 103250106

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasjen er leid ut, som bolig.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bruksendring søkt i 2009

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250106

Tilleggskommentar

Gårdsplass og uteområde er pusset opp i 2022. Gravd opp gårdsplass og ny asfalt. Støpt plate til dobbel carport. Ny skifer lagt i hovedtrapp. Bygd basseng og kompositt terrassebord rundt basseng. Stue og kjøkken pusset opp i 2023. Malt vegger, spraylakkert kjøkkeninnredning,ny benkeplate og vask. Nytt pergogulv lagt over parkettgulv. Mellomgang pusset opp 2024. Satt opp vegg ved trapp med elfa skyvedører ned til kjeller og til 2.etg. Nytt pergogulv over fliser. Satt opp spilevegg på en vegg. Yttergang malte vegger og tapet. Ny varmepumpe 2024. Vedovn i 2017.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103250106

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Rønning Eriksen	1a7c26a580c5c5dd1a741d46785a55c083fbc797	13.01.2026 17:52:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sten Thure Eriksen	d4c9374b46910c1e86ded734ed4d9ec3f75a51df	13.01.2026 14:29:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103250106

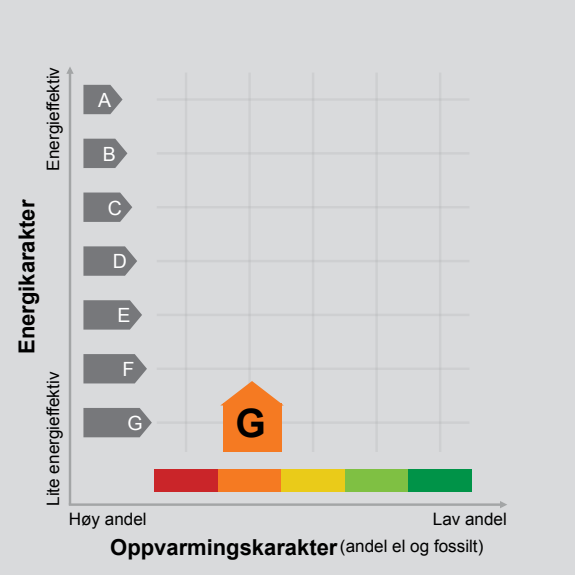
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Øvregate 2
Postnummer	3715
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	4332
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164627667
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-149662
Dato	31.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1947
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	225
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.

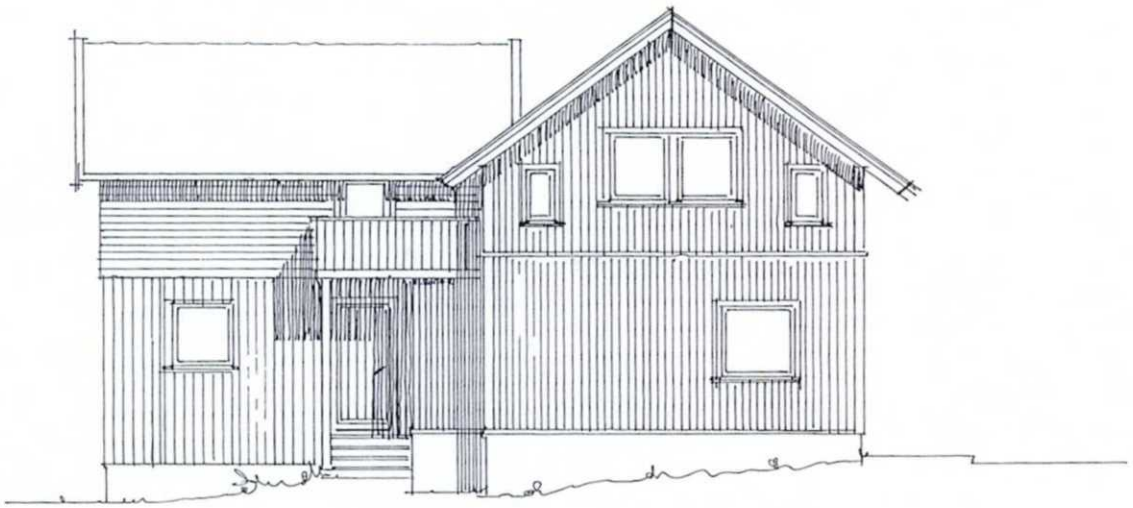
Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

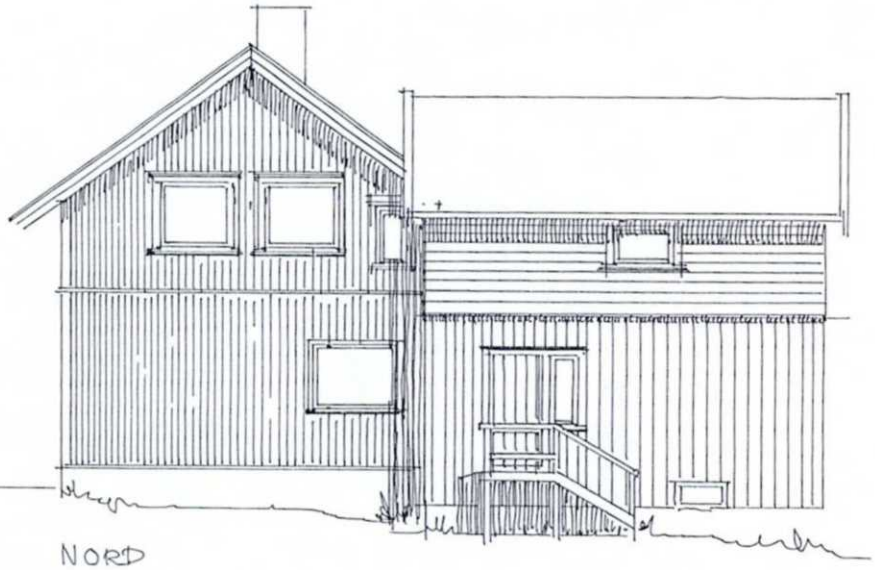


SYD

SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
26. 06. 96
SAKSNR
24496

ØVREGT. 2. SKIEN
OPPTEGNING M 1:100

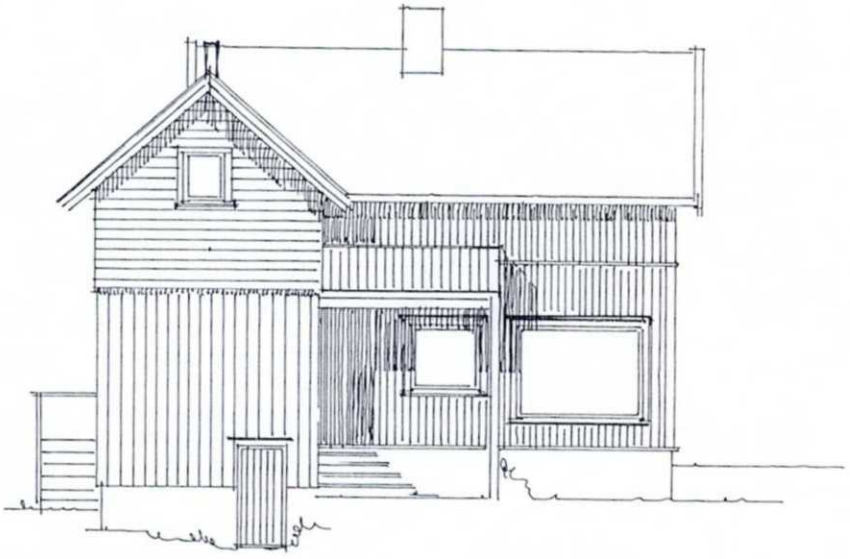
"TEGNESTUA" ARKITEKTKONTOR
24.05. 1996



NORD

SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
26 OKT 98
SAKSNR
24496

ØVRE GT. 2. SKIEN
OPPTEGNING M 1:100



VEST

SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD
26 MAI 98
SAKS 2 4 2 4 9 6

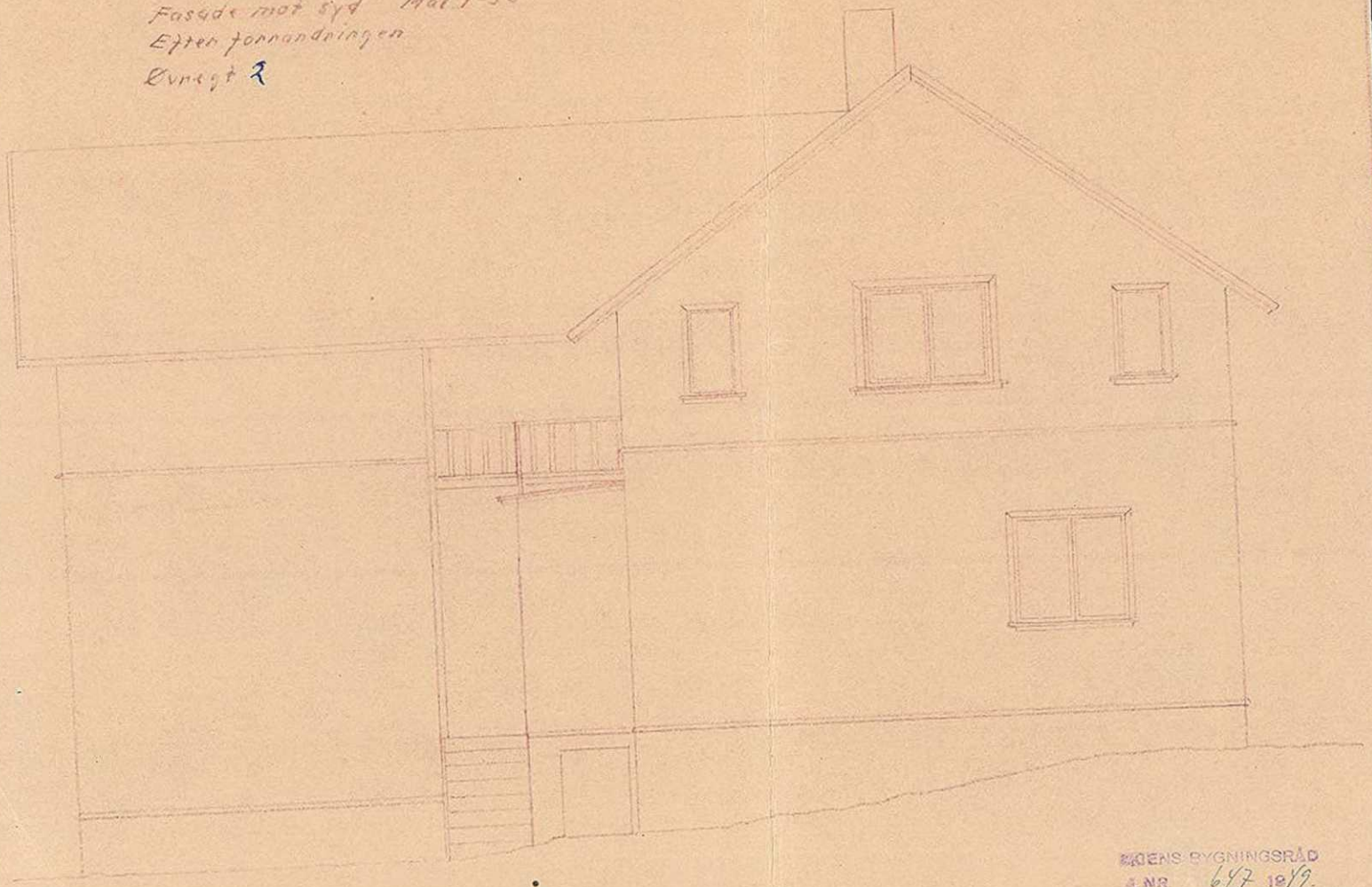
ØVREGT. 2 SKIEN
OPPTEGNING H&L 1:100

SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
26 06 96
SAKSNR.
24274 96

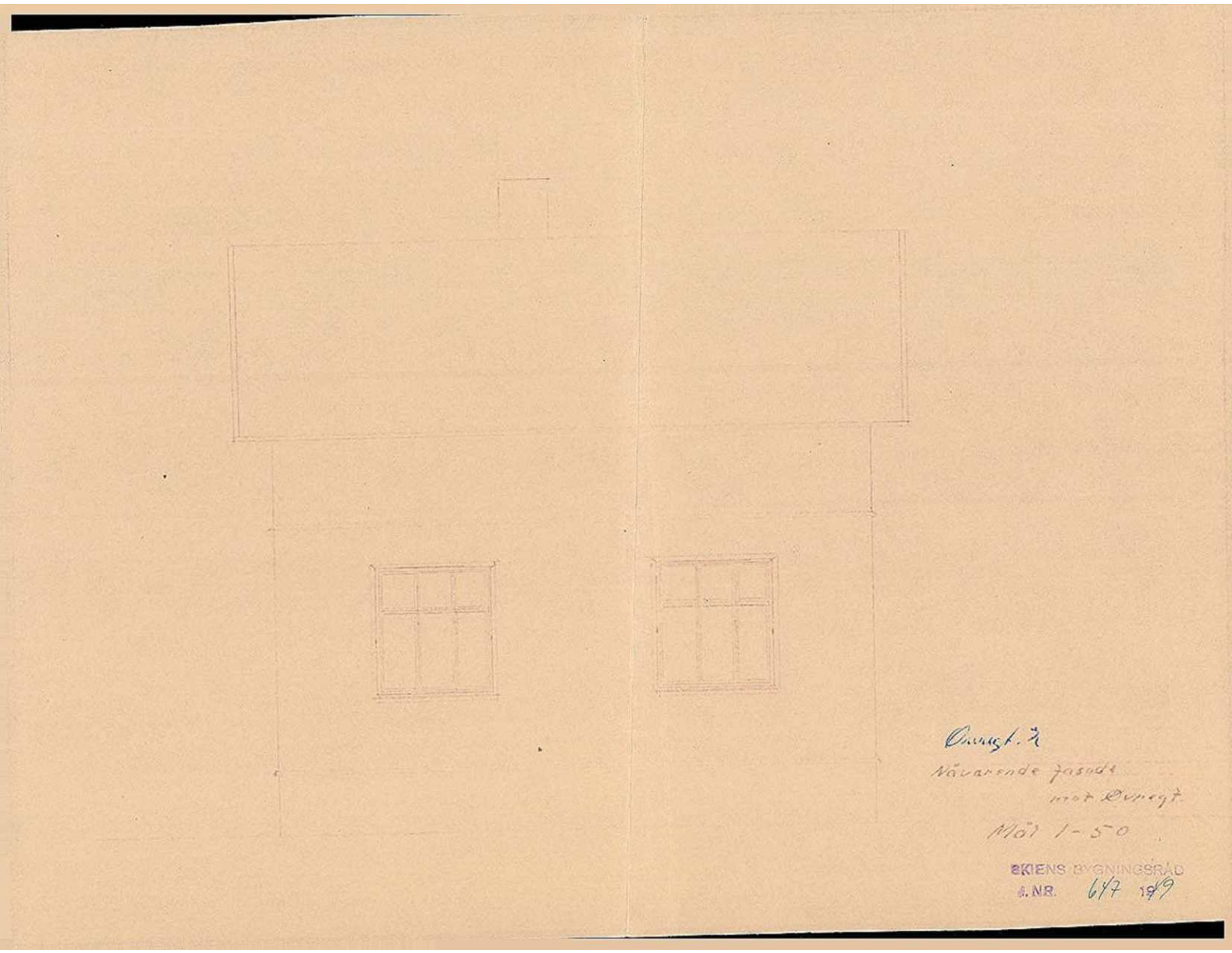
Østre side

Målestokk 1:100
Oppteg.nr. 2 Skien

Fasade mot syd Mål 1-50
Efter forandringen
Ovnegt 2



BYGNINGSRÅD
A.NR. 647 19/9.



Övergt. 2

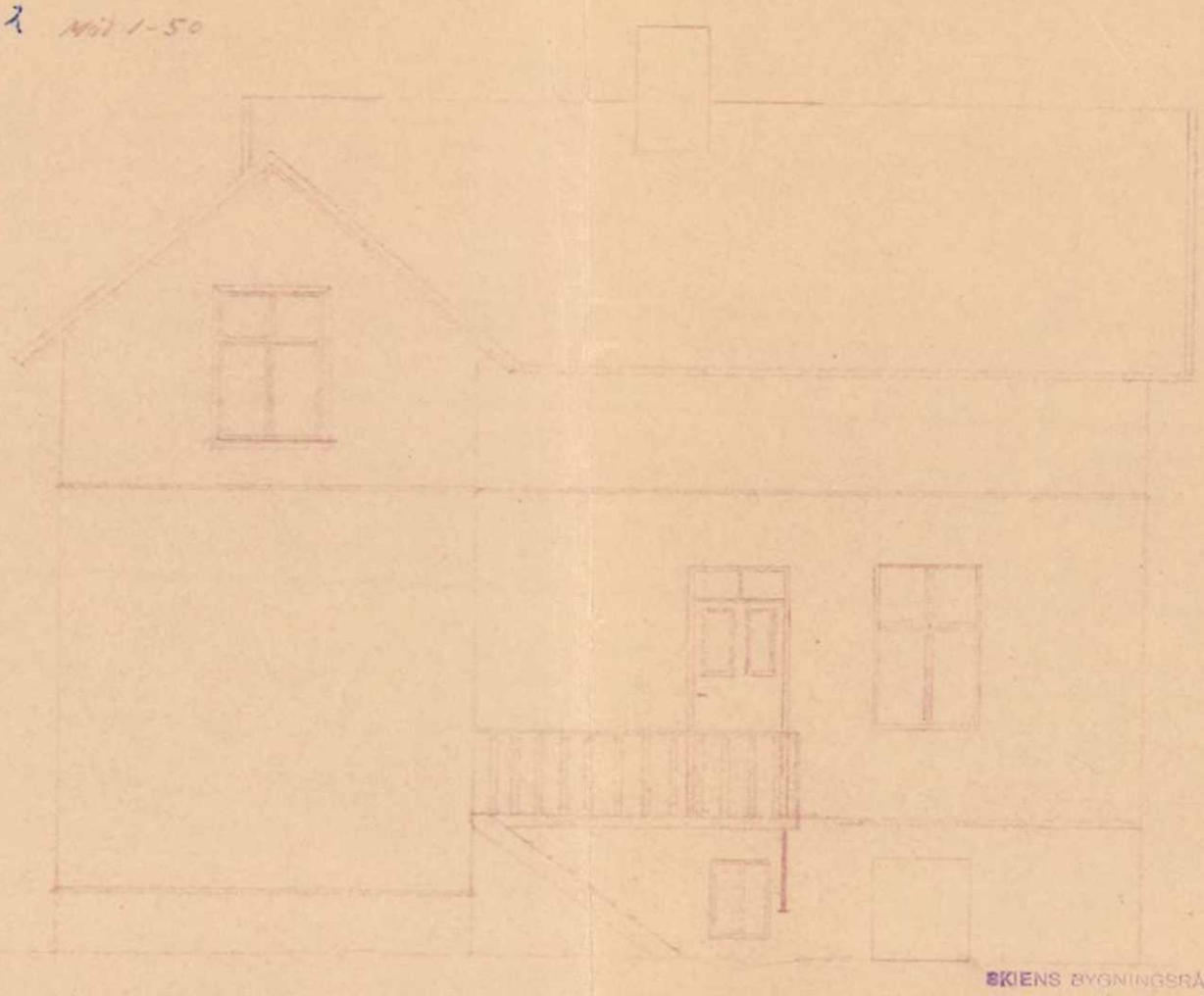
Nävarande fasadt
mot Övergt.

Mått 1-50

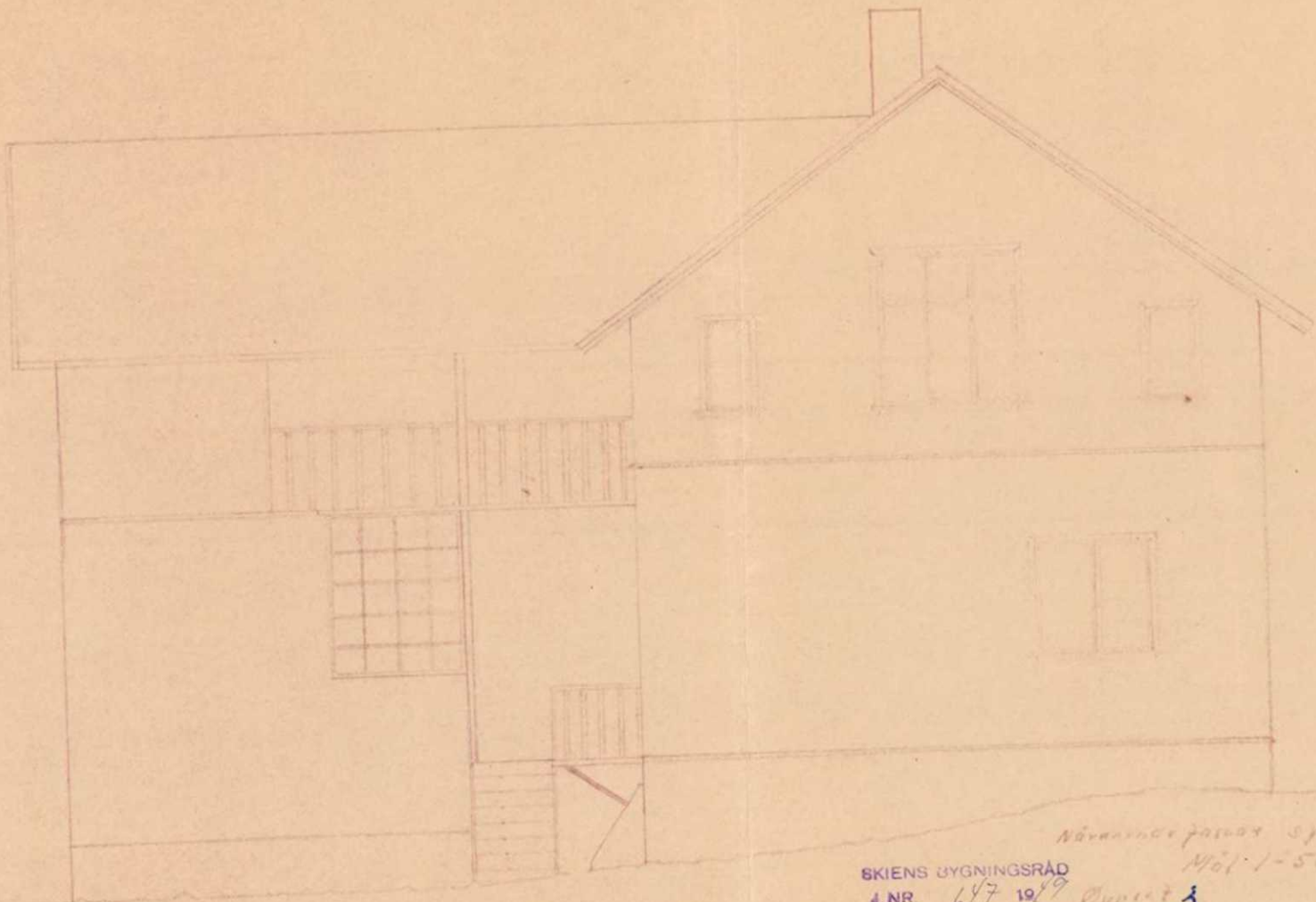
SKIENS BYGNINGSRÅD
A.NR. 647 1949

Nåværende fasade mot vest

Evnr: 1 Mål 1-50

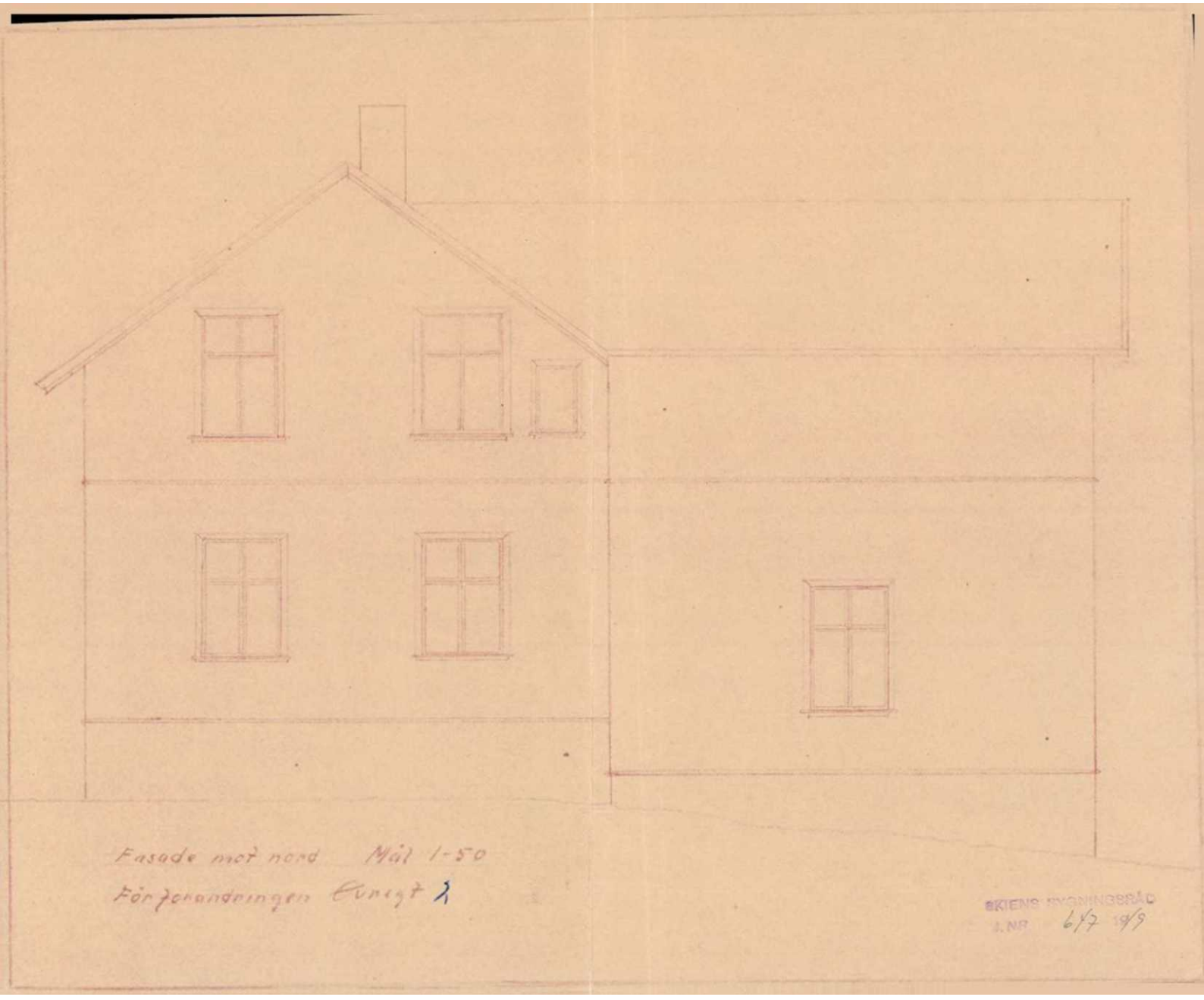


SKIENS BYGNINGSRÅD
SAK NR. 647 1979



Nåværende fasade S/Ø.
Mål 1-50

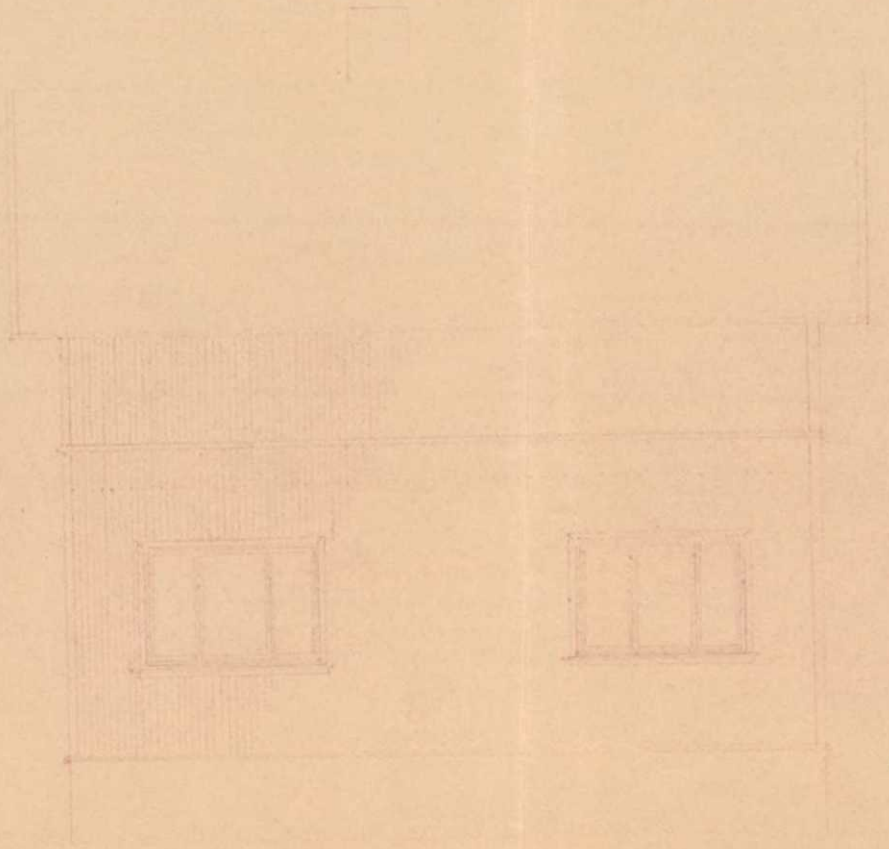
SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 647 1949 Øvrigt 1



Fasade mot nord Mål 1-50

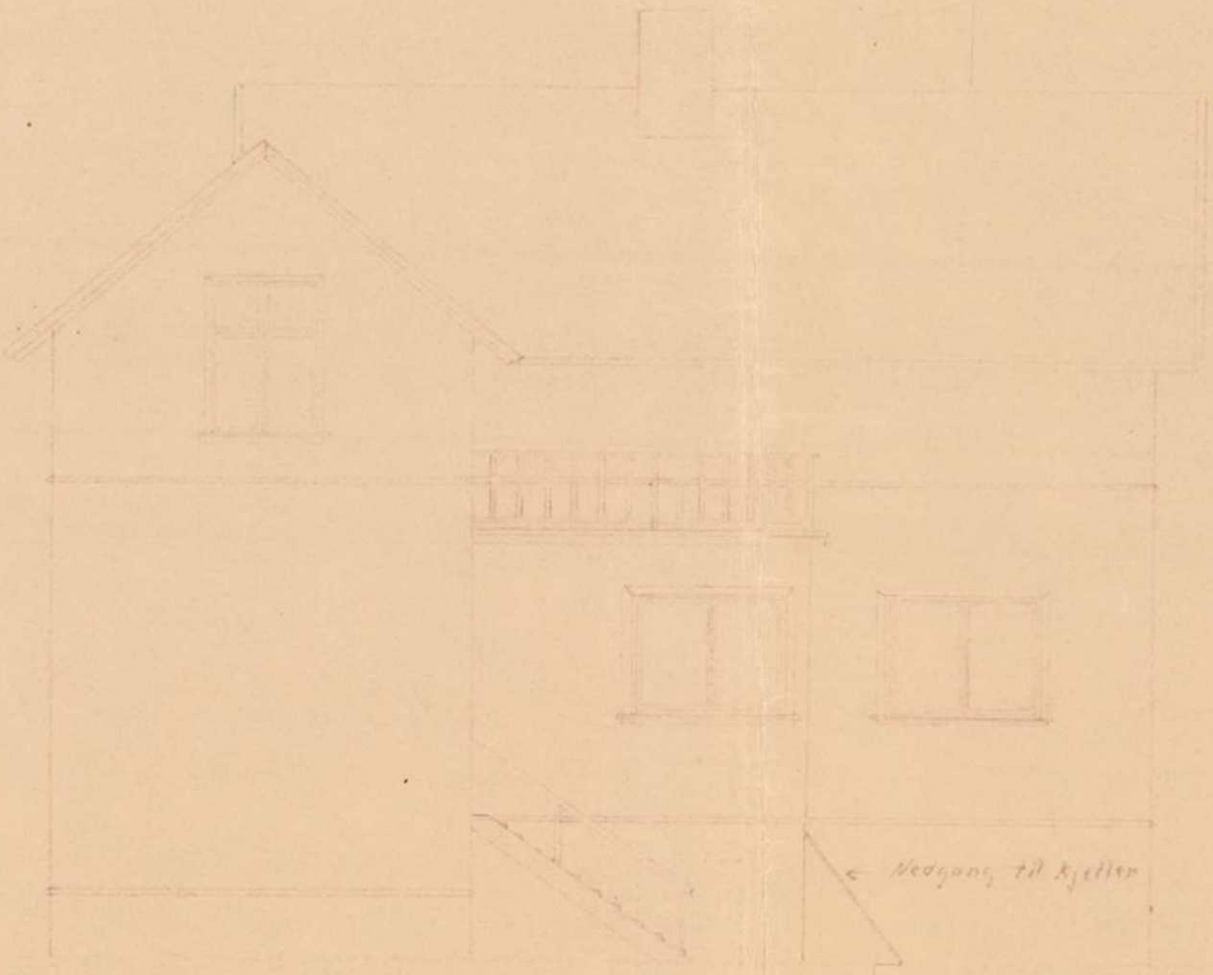
Förändringen enligt 1

SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR 647 1959



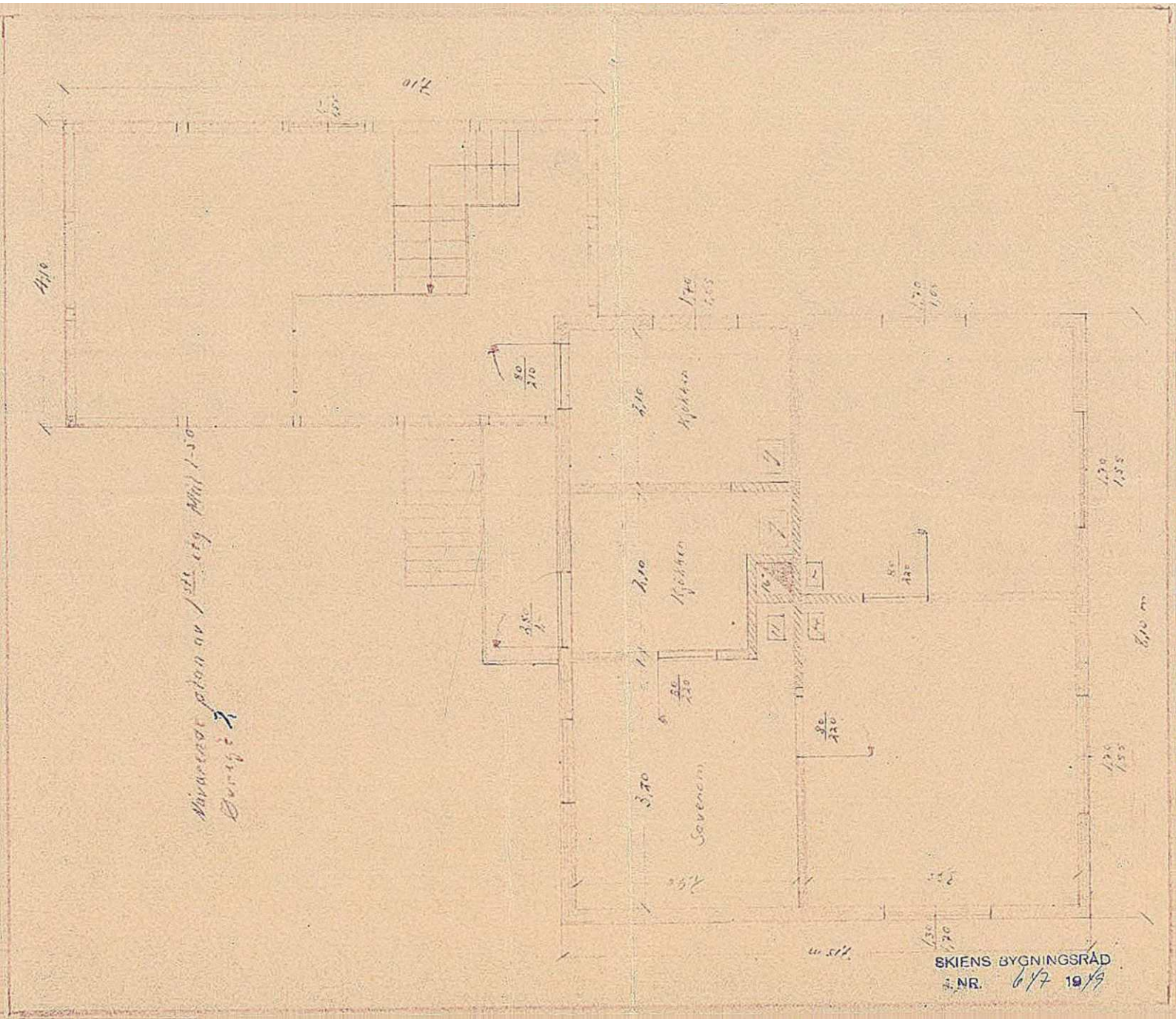
Snitt 2
Fasade mot Snitt
Mål 1-50

SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 687 1959

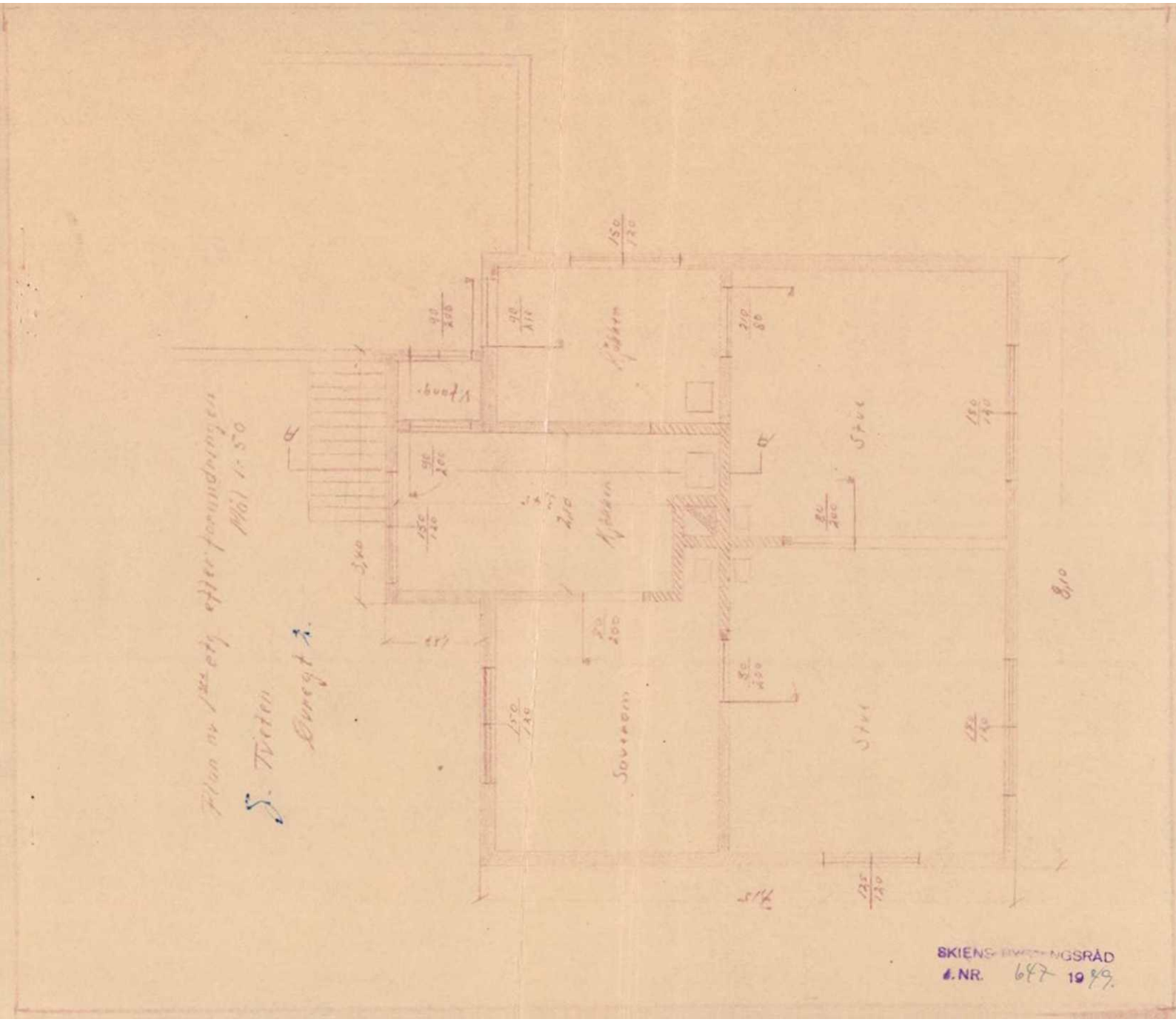


Fasade mot vest Mål 1-50
Etter forandringen
Bunnyt. 3

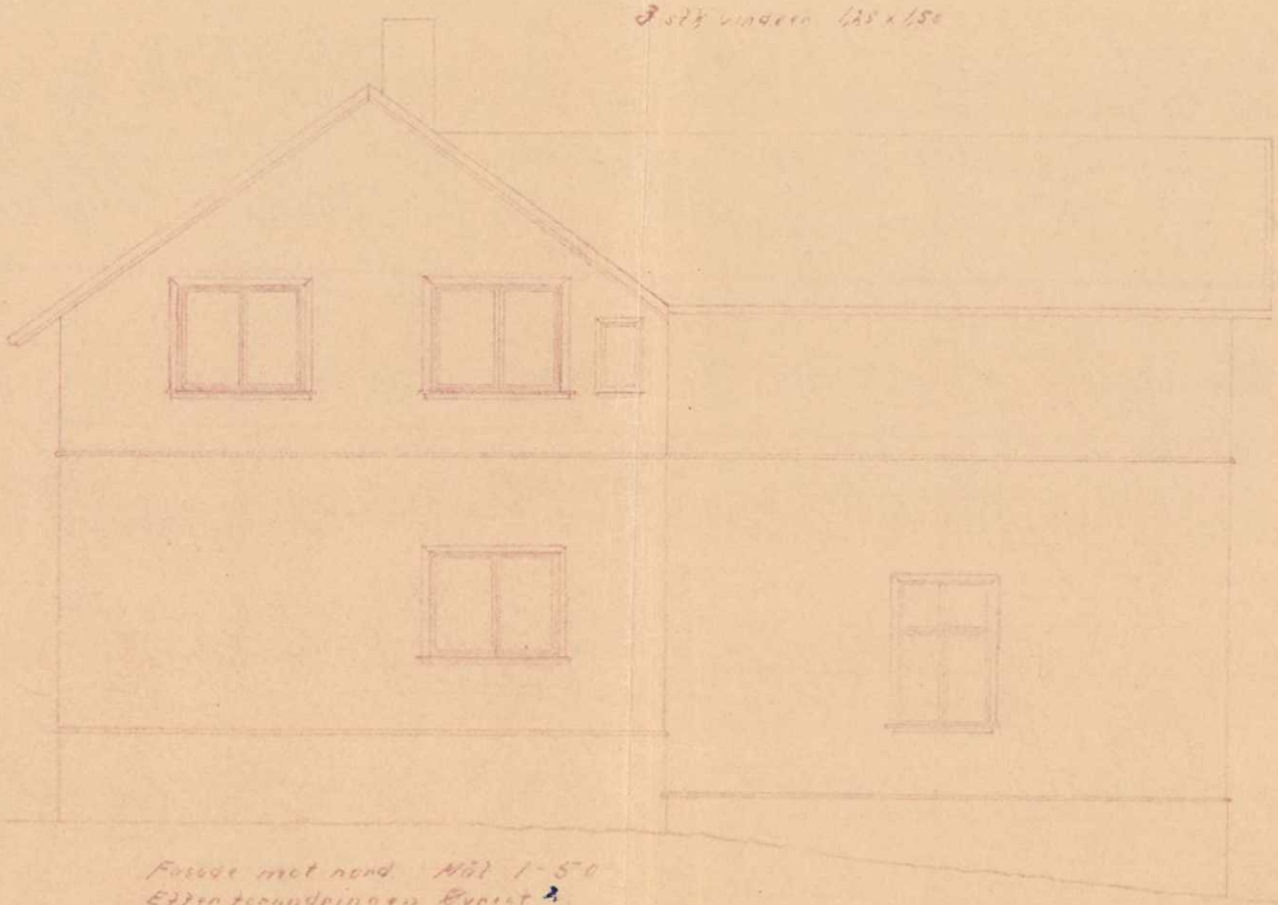
SKIENS BYGNINGSRÅD
A.NR. 647 1949



SKIENS BYGNINGSRÅD
J. NR. 647 1949

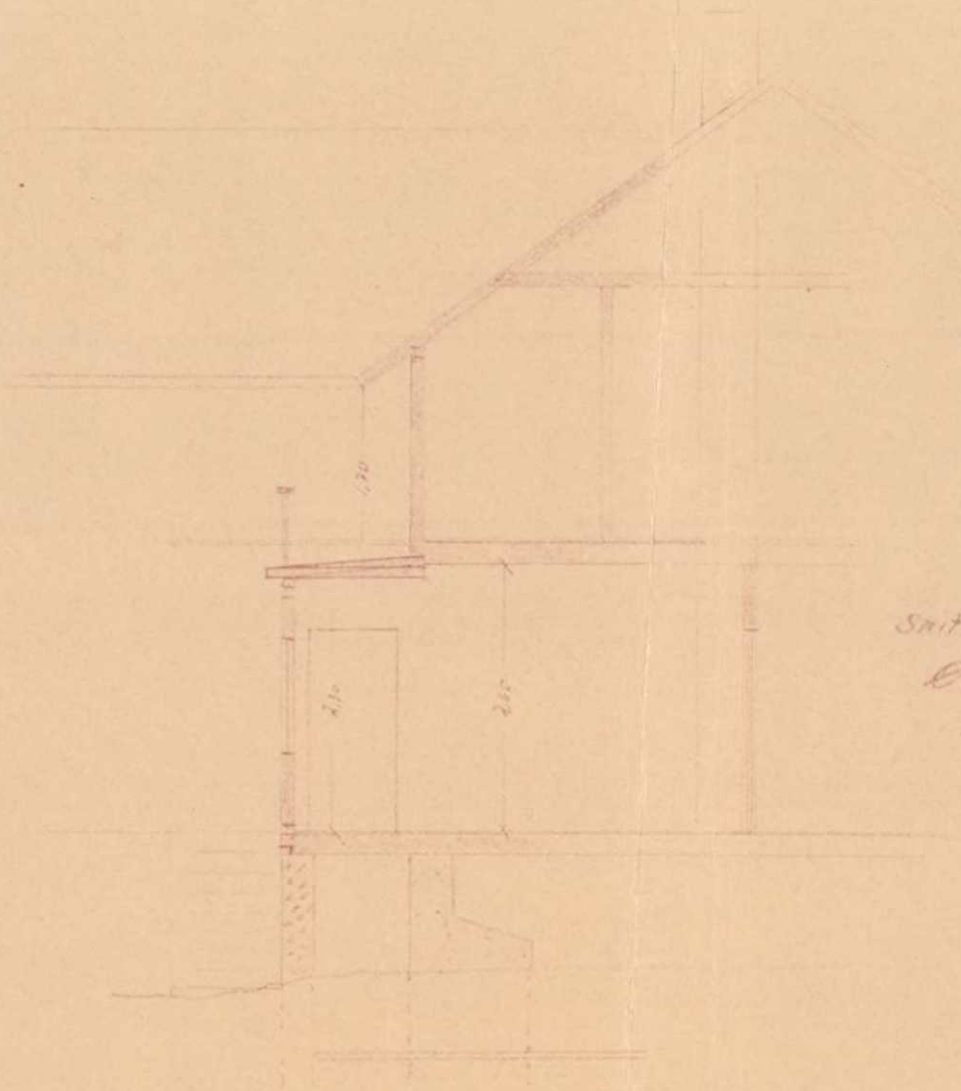


SKIENS BYGNINGSRÅD
A.NR. 647 1989



Fasade mot nord Mål 1-50
Ettter forandringen Bygget

SKIENS BYGNINGSRÅD
J. NR. 19

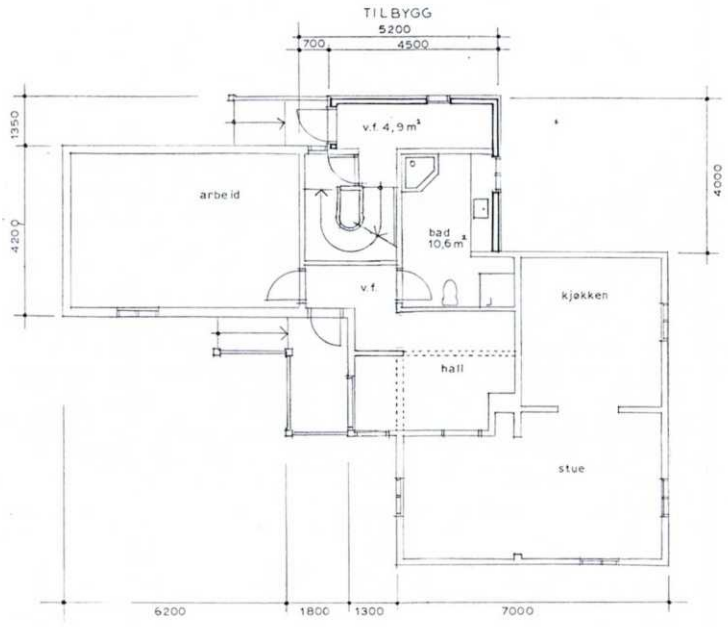


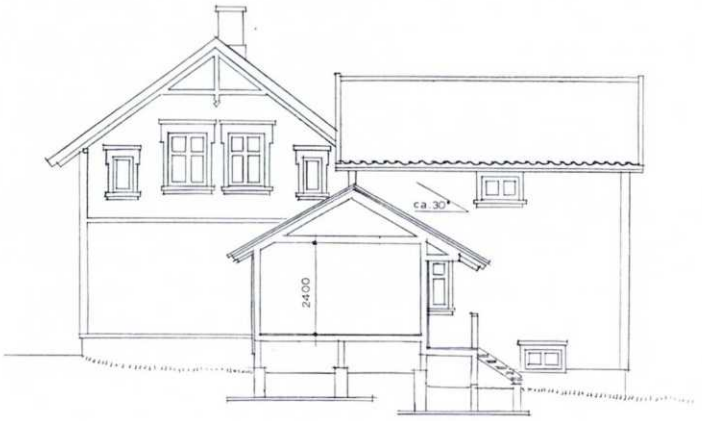
Snitt A-A Mål 1-50

Overgt 2.

Stavn 7/9-49.

BODENS BYGNINGSRÅD
A.NR. 647 1949.





Ark.nr. 26.06a 96
Sone
Ark.
Saksbehandler
SW
Oversendes

242496

SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
26. 06. 96
SAKSNR.

rev: dato:

BOLIG ØVREGATE 2, SKIEN

UTBEDRING
PLAN OG SNITT

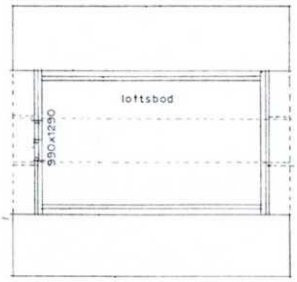
dato: 21.06.1996 j.nr.:

mål: 1:100 sign.: nr. 01

Fra idé til virkelighet med kunnskap og kreativitet
arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

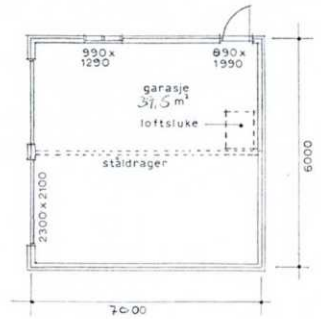
PORSGRUNN:
STORGATA 102
POSTBOKS 1050
3901 PORSGRUNN
TLF.: 35 55 90 10
TELEFAX: 35 55 91 07

SKIEN:
TORGGATA 5
POSTBOKS 300 SENTRUM
3701 SKIEN
TLF.: 35 52 89 96
TELEFAX: 35 52 06 25



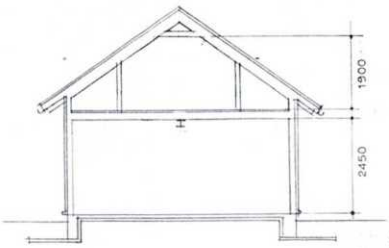
22 m²

LOFTSPLAN

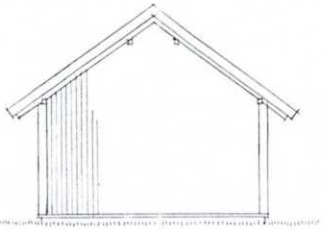


54 m²

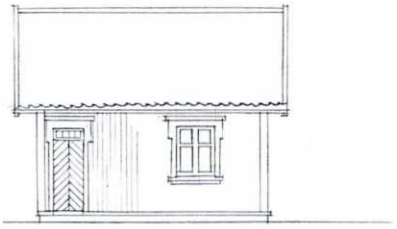
PLAN
utv. grunnfl. 42 m²



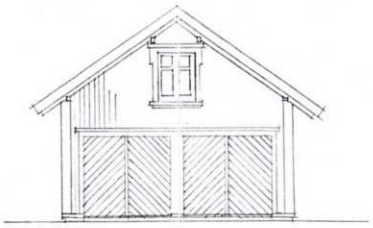
SNITT



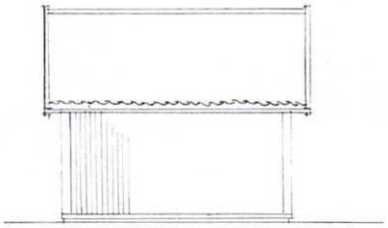
MOT SYD



MOT ØST



MOT NORD



MOT VEST

FASADER

SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
26. 06. 96
SAKSNR.
242396

rev: dato:

GARASJE ØVREGATE 2, SKIEN

PLANER, SNITT OG FASADER

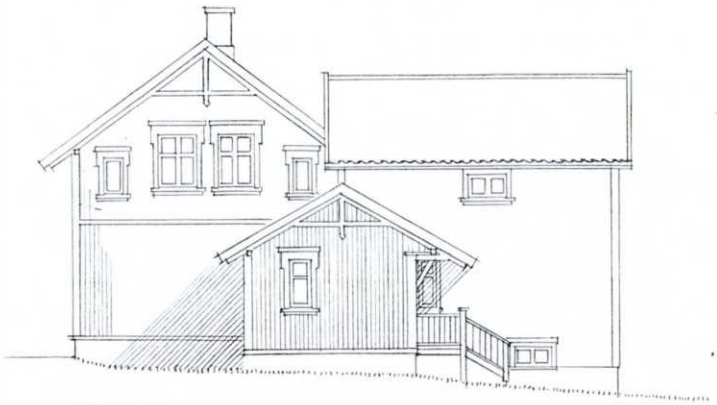
dato: 21.06.1996 j.nr.:

mål: 1:100 sign.: nr.

Fra idé til virkelighet med kunnskap og kreativitet
arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PORSGRUNN:
STORGATA 102
POSTBOKS 1050
3901 PORSGRUNN
TLF.: 35 55 30 10
TELEFAX: 35 55 91 07

SKIEN:
TORGGATA 5
POSTBOKS 300 SENTRUM
3701 SKIEN
TLF.: 35 52 89 96
TELEFAX: 35 52 06 25



MOT NORD

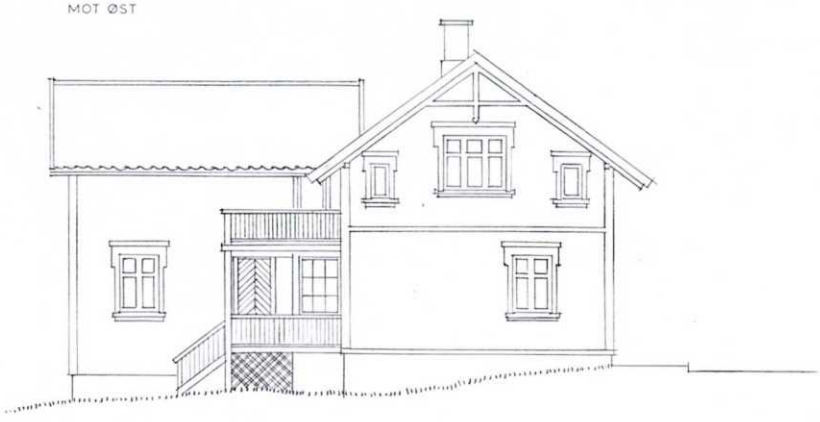


MOT ØST

SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
26 06 96
SAKSNR.
242496



MOT VEST



MOT SYD

rev: dato:

BOLIG ØVREGATE 2, SKIEN

UTBEDRING
FASADER

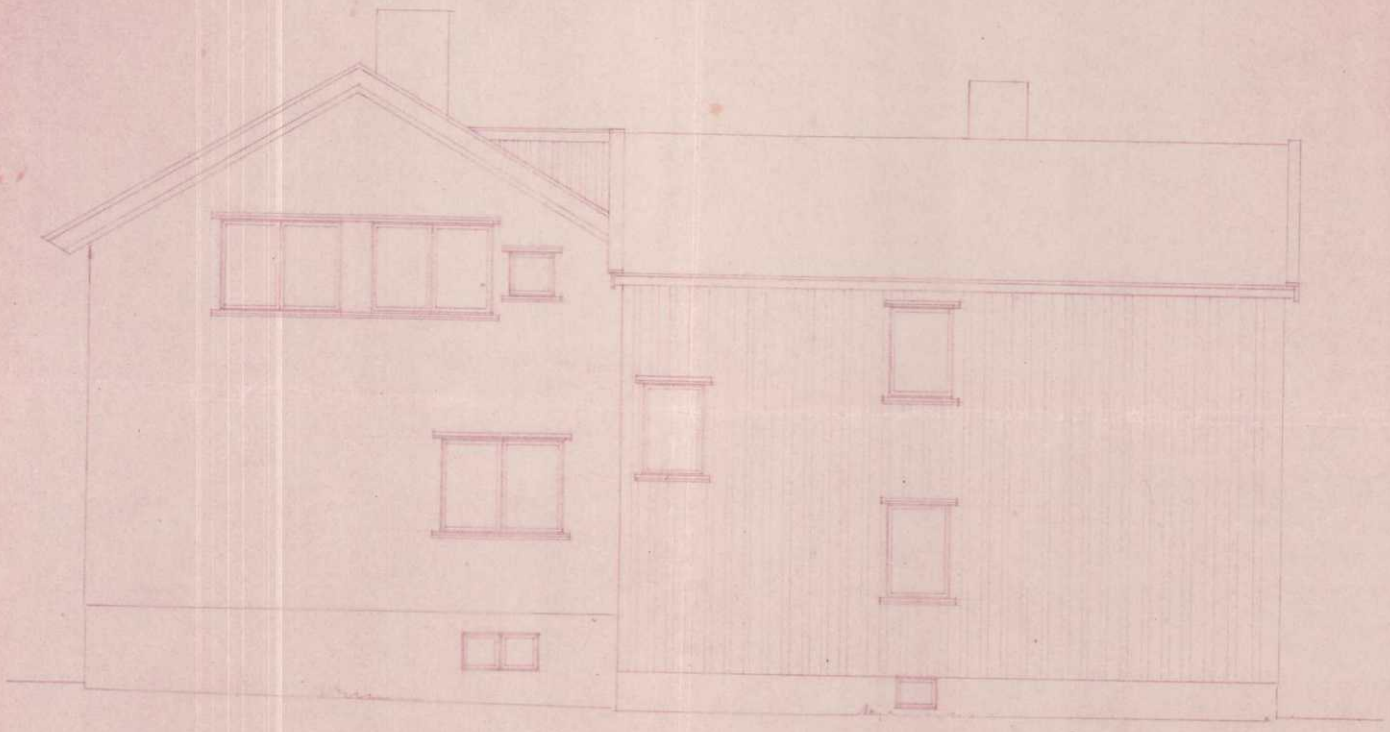
dato: 21. 06.1996 j.nr.:

mål: 1:100 sign.: nr. 02

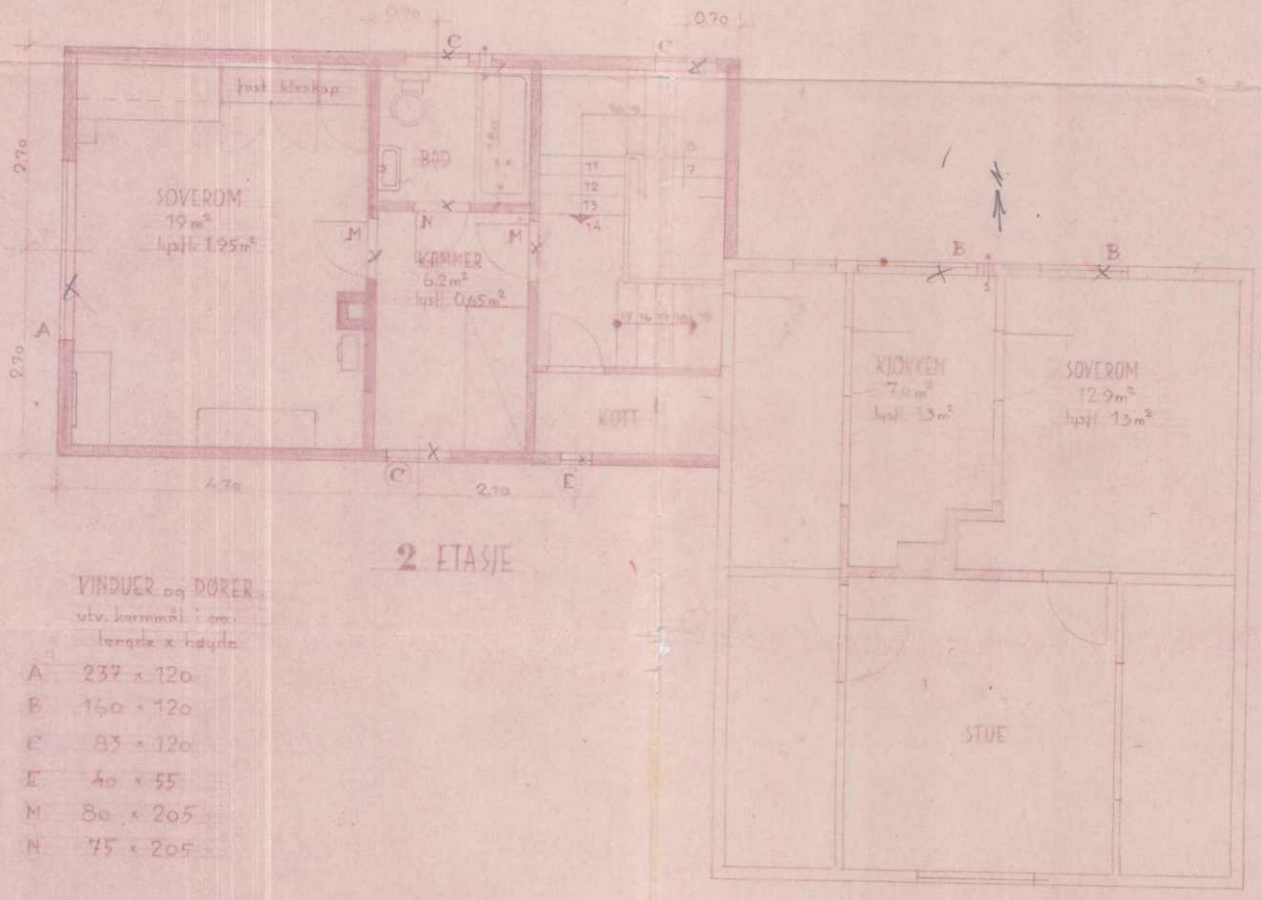
Fra idé til virkelighet med kunnskap og kreativitet
arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PORSGRUNN:
STORGATA 102
POSTBOKS 1050
3901 PORSGRUNN
TLF.: 35 55 30 10
TELEFAX: 35 55 91 07

SKIEN:
TORGGATA 5
POSTBOKS 300 SENTRUM
3701 SKIEN
TLF.: 35 52 89 96
TELEFAX: 35 52 06 25



fra NORD
efter forandring.



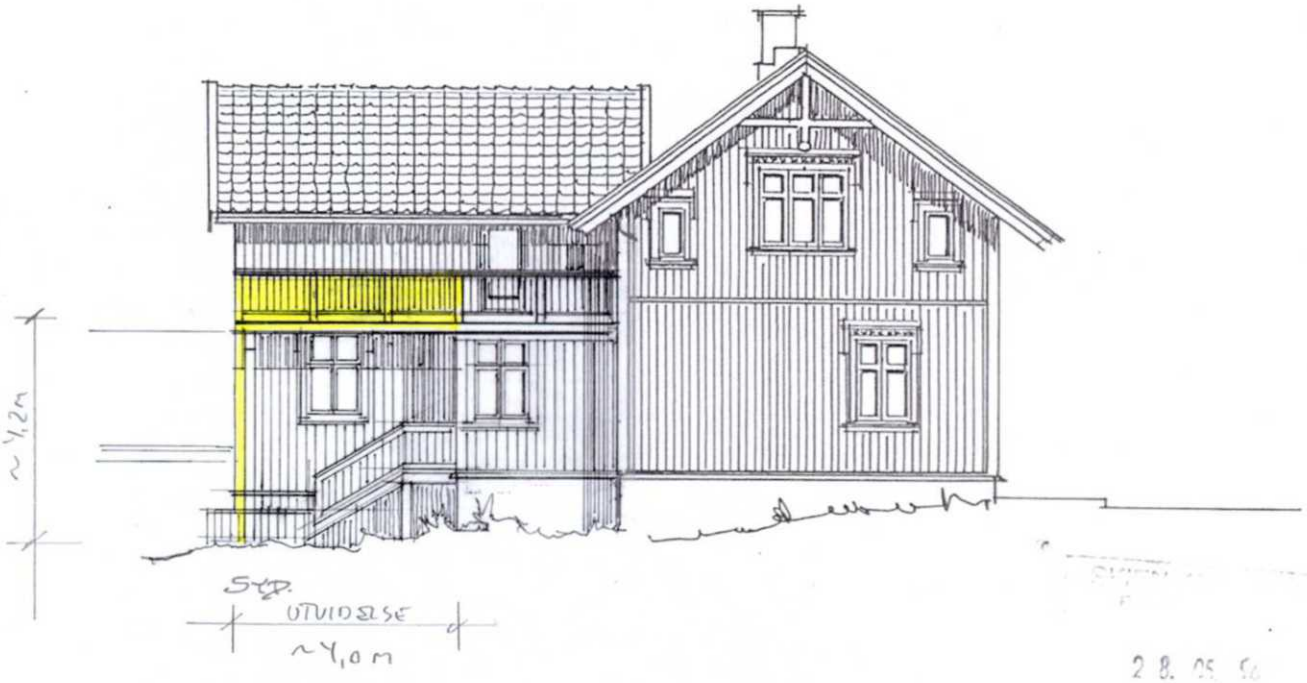
2. ETASJE

VINDUER og DØRER
utv. karmmål i cm:
lengde x høyde

A	237 x 120
B	160 x 120
C	83 x 120
E	40 x 55
M	80 x 205
N	75 x 205

SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 55.976

blad 2	ØVRE GT. 2
M. 1/50	Påbygning
27-10-45	



28.05.10

04 OKT 2010

(1)

UTVIDELSE BALKONG
ca. 15 m² - M: 1:100 - 17.04.10

ØVREGT. 2. SKIEN
FASADE MÅL 1:100 (11)



2 8. 09

(2)

UTVIDELSE BALKONG

OVREGT. 2. SKIEN
FASADE 1:100

04 OKT 2010

(E2)

SKIEN KOMMUNE

Sten Thure Eriksen
Øvregate 2
3715 Skien

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	25/18607 - 4	01.10.2025

Ferdigattest

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

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 691/25

Byggested:	Gbnr. 300/4332
Tiltak:	Svømmebasseng
Tiltakshaver:	Sten Thure Eriksen
Ansvarlig søker:	Selvbygger

VEDTAK:
Kommunen godkjenner søknad om ferdigattest.

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

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
byggesakssjef

Kristine Isaksen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

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

www.skien.kommune.no

Kopi til

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

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERINGER

Tiltakets/byggets art

Tillatelse til tiltaket er gitt:	14.06.2021 i sak 437/21
Tiltakstype:	Svømmebasseng
Tilknytning vann/avløp (offentlig/privat):	Offentlig / Offentlig, vannmåler installert

Vurderinger
Søknad om ferdigattest er mottatt 19.08.2025.

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

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

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

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

Klagerett:
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

eller til
post@skien.kommune.no

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

SKIEN KOMMUNE

Sten Thure Eriksen
Øvregate 2
3715 Skien

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	25/19694 - 4	24.09.2025

Ferdigattest

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

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 793/25

Byggested:	Gbnr. 300/4332, Øvregate 2
Tiltak:	Bruksendring
Tiltakshaver:	Byggesakskonsulenten As
Ansvarlig søker:	Sten Thure Eriksen

VEDTAK:
Kommunen godkjenner søknad om ferdigattest.

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

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
byggesakssjef

Kristine Isaksen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

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

www.skien.kommune.no

Kopi til

Barbro Aasland	Byggesak og eiendomsskatt			
Grenland brann og redning IKS		Postboks 128	3901	PORSGRUNN
Kirsten Halvorsen	Byggesak og eiendomsskatt			
Renovasjon i Grenland IKS		Postboks 3046 Handelstorget	3707	SKIEN
Silje Broløkken	Forvaltning			

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERINGER

Tiltakets/byggets art

Tillatelse til tiltaket er gitt:	05.10.2009 i sak 671/09 07.01.2011 i sak 11/11
Tiltakstype:	Bruksendring
Bygningstype:	Enebolig
Bygningsnummer:	8502412-1
Bruksareal (BRA):	1 etg 39,3 m^2 2 etg 24,2 m^2
Tilknytning vann/avløp (offentlig/privat):	Ja / Ja
Pipe:	0

Vurderinger
Søknad om ferdigattest er mottatt 26.08.2025, komplett 23.09.2025. Ferdigattesten er gitt basert på tilstandsrapporten som er utarbeidet i forbindelse med salg av eiendommen.

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

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

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

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

Klagerett:
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

eller til
post@skien.kommune.no

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

SKIEN KOMMUNE

Sten Thure Eriksen
Øvregate 2
3715 SKIEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	21/08877-2	14.06.2021

Gbnr 300/4332 - Øvregate 2 - søknad basseng - tillatelse

Administrativt vedtak etter delegert myndighet sak nr.: 437/21

Søknaden gjelder etablering av utendørs svømmebasseng.

Etter delegert fullmakt gitt av bystyret i vedtak av 08.09.2016 er det fattet følgende

VEDTAK:

Søknaden godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2, jf. § 21-4.

Godkjenning av ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig i henhold til byggesaksforskriften (SAK) § 6-8 gis til følgende: Sten Thure Eriksen

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1 Det skal innmonteres vannmåler til boligen.

2 Tømming av basseng skal skje via pumpe/hevert til overflaten, ingen direkte tilknytning til ledningsnett.

3 Eventuelle pumper eller annet teknisk utstyr skal monteres slik at det ikke avgir unødvendig støy til omgivelsene.

4 Bassenget skal sikres etter gjeldende forskrifter (TEK17 § 8-3)

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

Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: +47 35 58 10 00
postmottak@skien.kommune.no
Post:Pb.158,3701Skien
Besøk Kaffehuset, Henrik Ibsensgt. 2
Bank:2680.07.01049
Org.Nr.:938 759 839

www.skien.kommune.no

Behandlingsgebyr må betales i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Med hilsen

Hallstein Bast	Morten Hustvedt
byggesakssjef	byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak
Situasjonskart
Tegninger
Gjennomføringsplan

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERINGER

Saksopplysninger

Ansvarlig søker:	Sten Thure Eriksen
Tiltakshaver:	Sten Thure Eriksen
Søknad mottatt dato:	08.06.2021
Situasjonskart sist mottatt:	08.06.2021
Byggetegninger sist mottatt:	08.06.2021
Bebygd areal (BYA)	Ca 25 m2 - basseng

Planstatus
Området er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel, vedtatt 23.04.2015.

Ansvarsrett
Godkjenning av ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig i henhold til SAK10 § 6-8 gis til: Sten Thure Eriksen
Kommunen finner at søker har sannsynliggjort at arbeidet vil bli tilfredsstillende utført.

Nabovarsling
Det er ikke innkommet merknader fra varslede naboer.

Det foreligge samtykke på plassering av bassenget.

Konklusjon
Kommunen gir tillatelse til tiltaket i tråd med de opplysningene som er gitt i søknaden.
Vedtak fremgår av sakens første side.

GENERELLE KRAV

Krav før tiltaket kan settes i gang
- Tilknytningsavgift for vann og kloakk må være betalt, jf. forskrift for vann og avløpsgebyr, Skien kommune, kapittel 2.
- Før graving påbegynnes må gravetillatelse innhentes. Før gravetillatelse blir gitt skal følgende enheter varsles: Skagerak Nett, Telenor, og eventuelt Statkraft, NSB og Riksantikvaren (eget skjema benyttes).

Krav før tiltaket kan tas i bruk
- Ferdigattest, alternativt midlertidig brukstillatelse, må foreligge. Søknad om ferdigattest må innsendes av ansvarlig søker sammen med sluttdokumentasjon, som skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og med plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl § 21-10.

- I tilfeller der det er krav om avfallsplan og/eller miljøsaneringsbeskrivelse etter TEK10 §§ 9-6 og 9-7 må det sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert, jf. TEK10 § 9-9. Dette må gjøres før vi kan gi ferdigattest.

Generelle opplysninger/forutsetninger

- Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.
- **Alt avfall fra bygging, rehabilitering og riving skal sorteres og bringes til lovlig avfallsanlegg. Med lovlig avfallsanlegg menes anlegg med tillatelse etter forurensningsloven § 29.**
- Ansvarsrett oppstår fra det tidspunktet erklæring om ansvar er sendt til kommunen. Erklæring om ansvarsrett kan enten sendes direkte til kommunen med kopi til ansvarlig søker, eller sendes til ansvarlig søker som videreformidler denne til kommunen.
- Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

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

Klagerett:
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

eller til
skien.postmottak@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Utvalg for klima, miljø og byutvikling (UKMB) i Skien kommune og behandlet der. Dersom UKMB ikke tar klagen til følge, sendes den til Fylkesmannen i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Skien kommune
Plan og forvaltning

KOPI

Byutvikling

Kontoradresse	:	**H. Ibsens gt 2**
Postadresse	:	**Pb. 3004, Handelstorget**
		3707 SKIEN
Telefon	:	**35 58 10 00**
Telefaks	:	**35 58 10 14**
Bankkonto	:	**2680.07.01049**
Org nr	:	**938 759 839**

Sten Thure og Trine R. Eriksen
Øvregate 2

3715 SKIEN

Arkivkode	Deres ref.	Vår ref.	Dato
GNR 300/4332		10/3948- 2/BJOT	25.10.2010

TILLATELSE TIL TILTAK FORESTÅTT AV TILTAKSHAVER
etter plan- og bygningsloven § 20-2

Saken er behandlet **25.10.2010** i sak **693/10.**

Gårds- og bruksnr.:	***300/4332***
Byggested (adresse):	***Øvregate 2***
Tiltakets art:	***Tilbygg***
Byggets art:	***Enebolig***

Søknad mottatt dato: 04.10.2010
Tiltakshaver: Sten Thure og Trine R. Eriksen, Øvregate 2, 3715 SKIEN

Søknaden består av:
Situasjonskart: 31.05.2010
Byggetegninger: 04.10.2010
Nabovarsel: 27.08.2010

Saksutredning:

Beskrivelse av søknaden og tiltaket:
Det søkes om tilbygg av terrasse i 2.etg på ca 13 m2. Avstanden blir ca 6,5 m til eksisterende garasje på eiendommen. I sak 09/3250 er det gitt rammetillatelse for bruksendring fra garasje til bolig for denne. Dette vil utløse krav om brannteknisk sikring da avstanden blir mindre en 8m. Da det ikke er mulig å brannsikre terrassen slik den er søkt om, må dette gjøres ved en ombygging av garasjen til bolig.

Bygningen er klassifisert som et C-objekt i kulturminnevernplanen.

Det er ikke innkommet merknader fra varslede naboer.

Planstatus, rettslig grunnlag:
Området er uregulert. Eiendommen er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel.

Vurderinger:
Tiltaket er i samsvar med planens formål og bestemmelser.

Etter delegert fullmakt gitt av bystyret i vedtak av 20.01.00 er det fattet følgende

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2, gis det tillatelse til tiltak i samsvar med innsendte søknad.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1 Ved søknad om igangsettingstillatelse i sak 09/3250, der det er gitt rammetillatelse til bruksendring fra garasje til bolig, må det redgjøres for brannteknisk sikring av alle bygningsdeler som kommer nærmere en 8 m fra eksisterende bolig, slik den blir etter tilbygg av terrasse.

Med hilsen

Åse Otterdal-Møller
virksomhetsleder

Tørfinn Bjørntvedt
kundeveileder

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28.
En eventuell klage må innsendes skriftlig senest innen 3 uker etter at vedtak er mottatt.

Vedlegg: Situasjonskart
Gravemeldingsskjema
Ferdigmelding (skjema)

Generelle vilkår:
I byggesøknader etter pbl § 20-2 er tiltakshaver personlig ansvarlig for at søknad, prosjektering og utførelse er i samsvar med krav gitt i plan- og bygningslovgivningen.
Ansvaret omfatter blant annet ansvar for å varsle naboer, motta og redegjøre for nabomerknader, søknadens innhold, ansvar for plassering, og for søknad om ferdigattest, jf. forskrift om byggesak (SAK10) § 12-1.

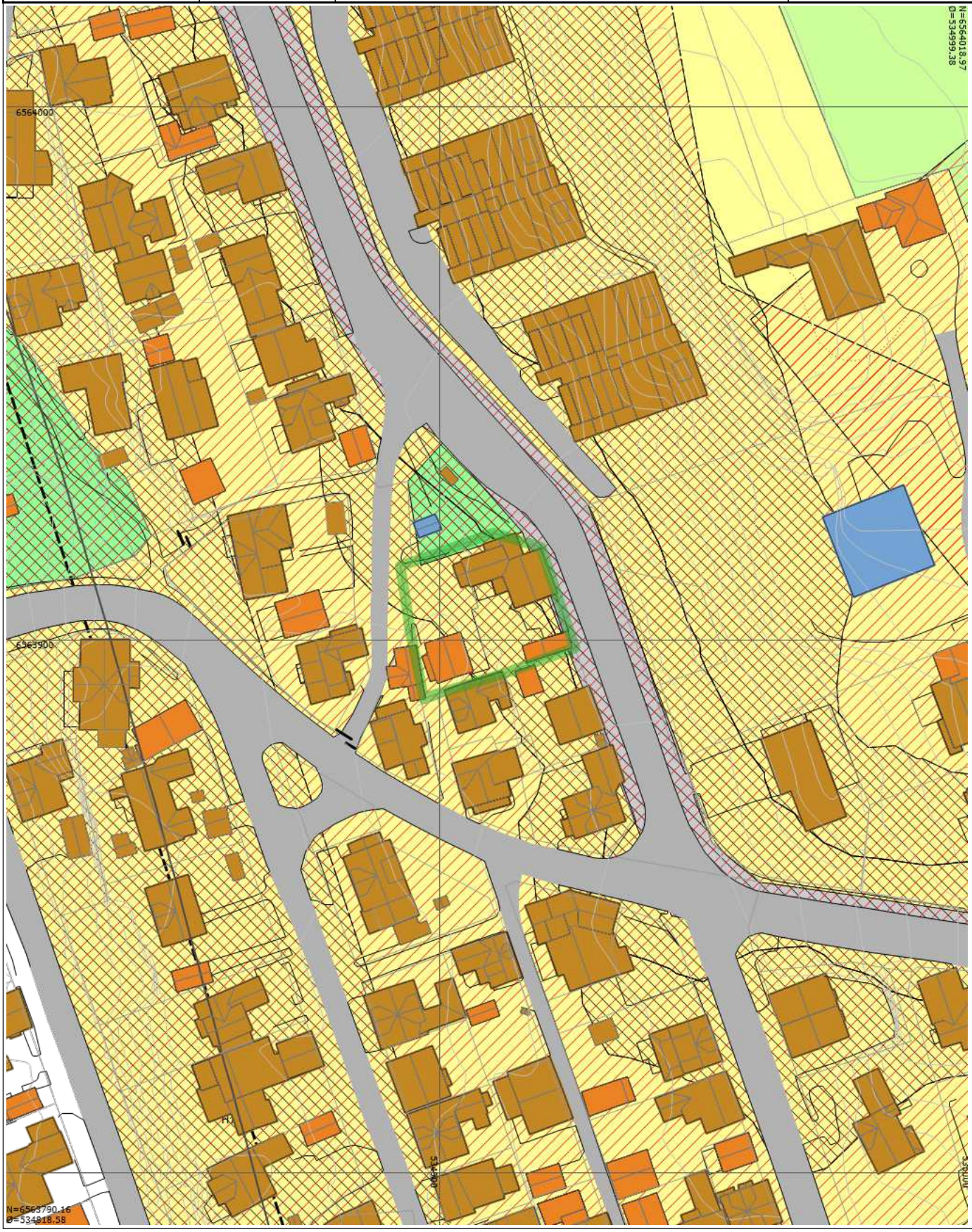
- Tilknytningsavgift for vann og kloakk skal betales ved nybygg eller utvidelse av eksisterende bygg. Avgiften må være betalt før byggearbeidet igangsettes.

Skien kommune

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 4332	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvregate 2 3715 SKIEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Jernbane
- Bygning
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Veg
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- BygningTiltakAreal
- Høydekurve
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegbom
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Arealbruksgrense
- Bygningslinje
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Midtlinje bane i tunnel
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Jernbane - Tunnel - Nåværende
- KpBestemmelseOmråde
- KpArealFormålOmråde_tooltip
- KpFareGrense
- KpSikringGrense
- KpStøyGrense
- Flomfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Andre sikringssone
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Friområde- Nåværende
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Eiendomsteig

- 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	**300**	**4332**	**0**	**0**	Øvregate 2, 3715 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011)	693.94m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011)	641.85m^2
Friområde - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011)	21.62m^2
Veg - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011)	31.3m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	633.26m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	694.77m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	694.77m^2
Friområde - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	21.62m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	503.82m^2
Rød sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	89.01m^2
Veg - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	39.88m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

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.

ambita

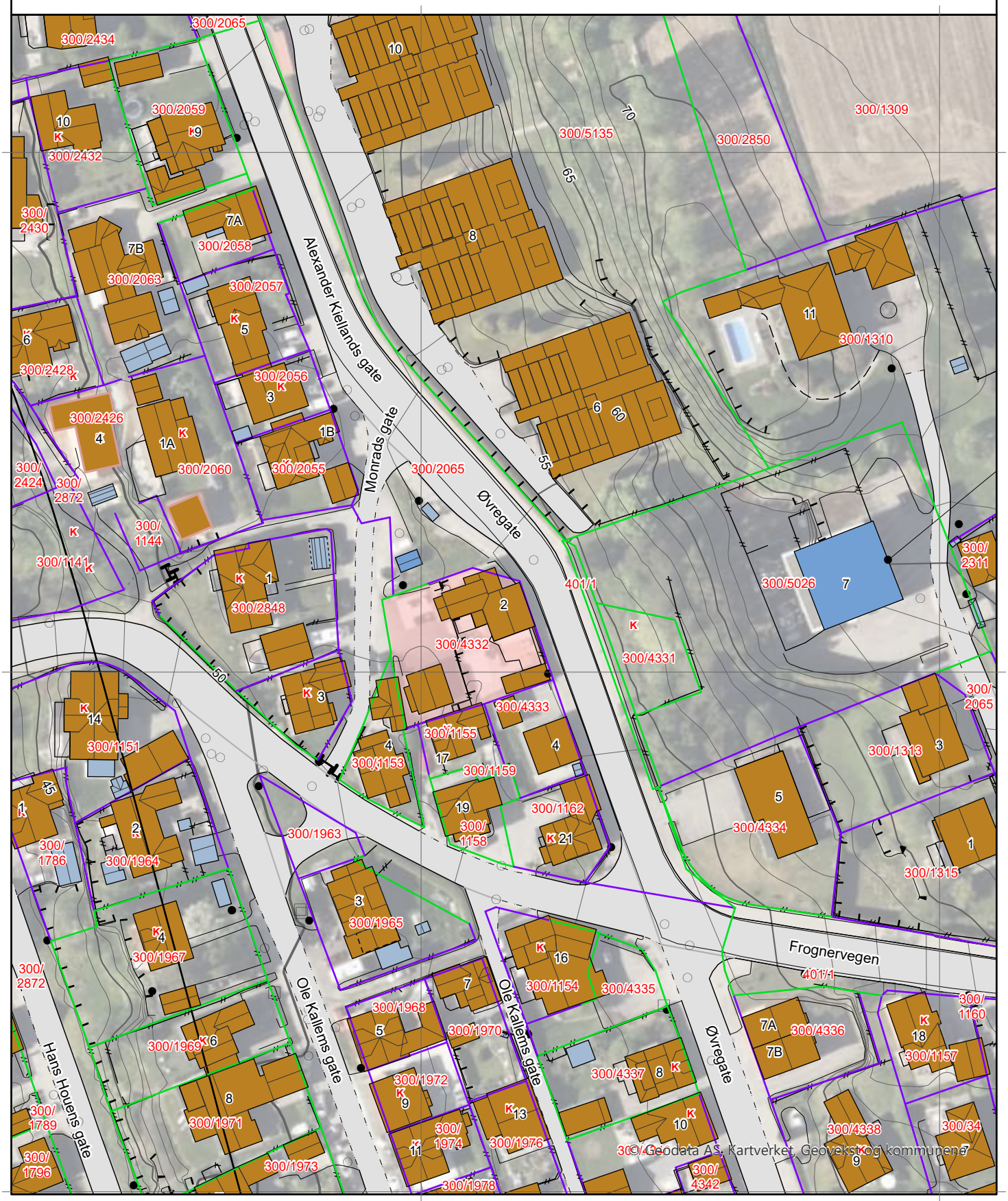
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/4332/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.6.2025



0 25 50 m

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

ambita

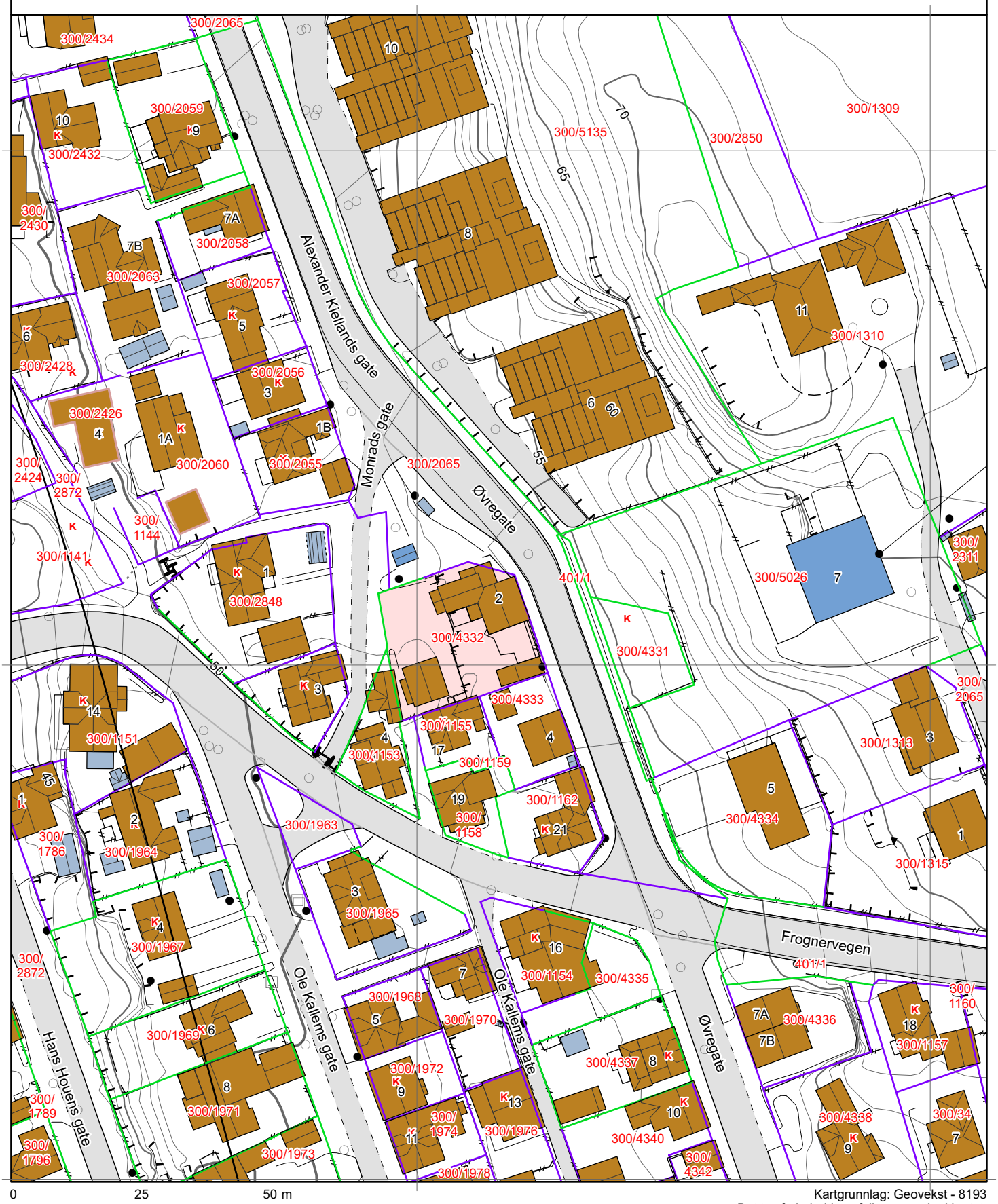
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/4332/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.6.2025

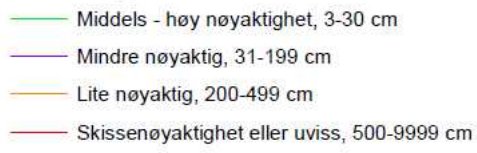


Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

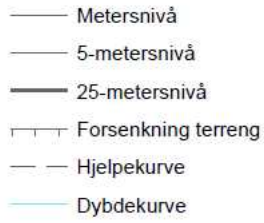


Eiendomsgrenser





Høydekurver







ambita

Vegstatuskart

Kommune: Skien

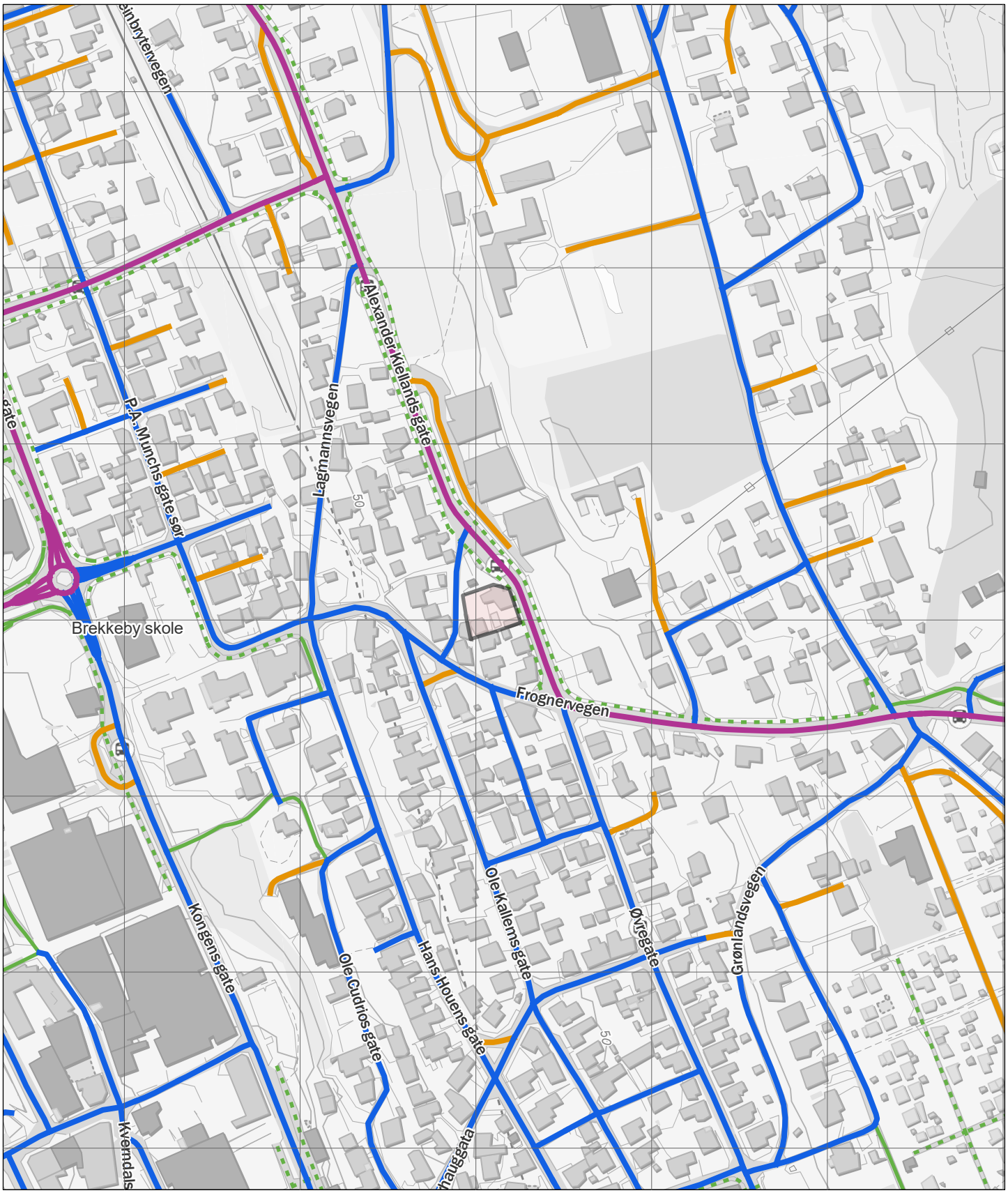
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 300/4332/0/0

Adresse: Øvregate 2, 3715 SKIEN

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 03/06/2025



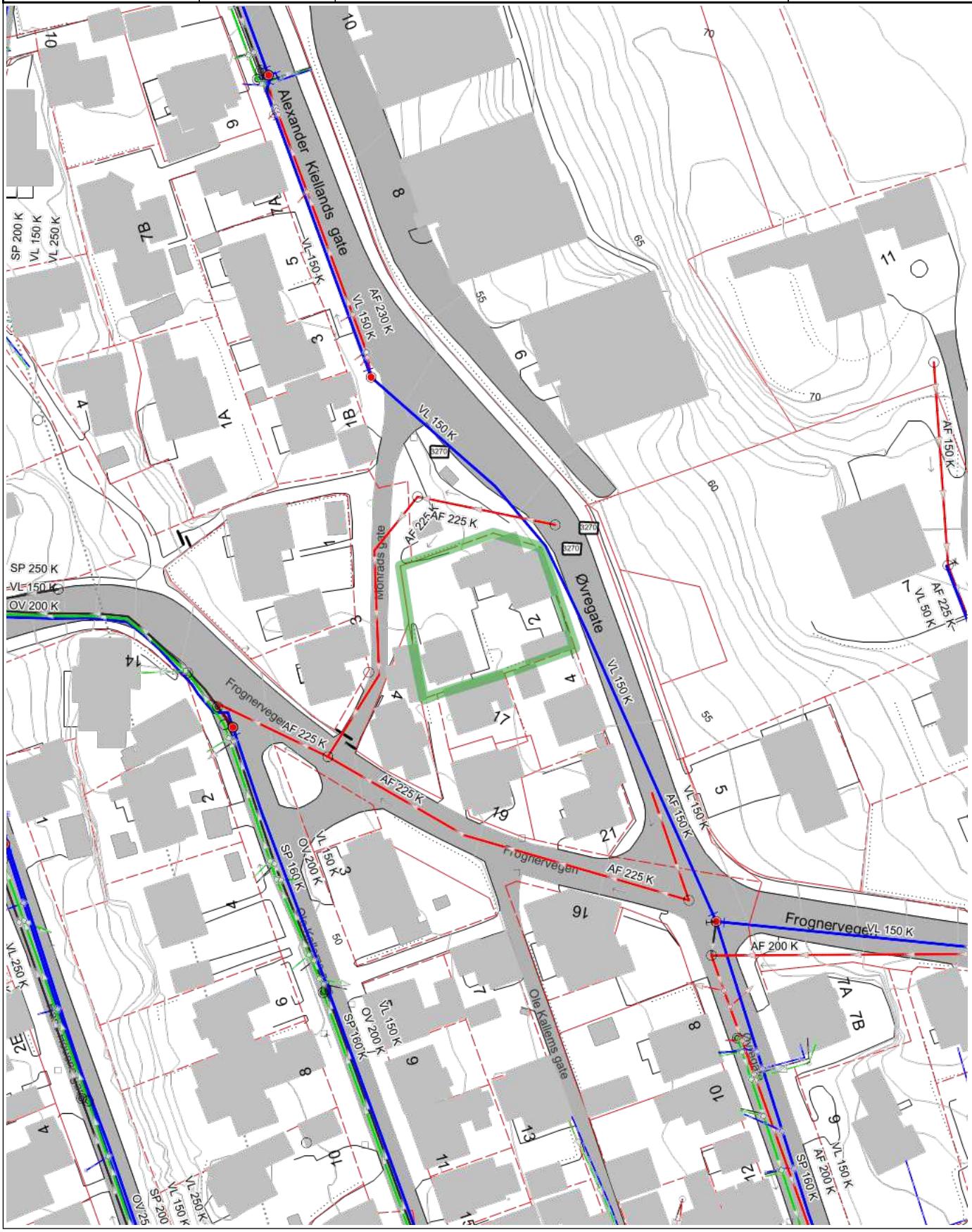
Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Skien kommune

Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 4332	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvregate 2 3715 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Offogprivbygg
- Høydekurve Skien
- Teiggrense god nøyaktighet
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Andre bygg grå
- Høydekurve 5m Skien
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegbom
- Bygning tiltak - areal
- Fylkesveg gatenavn.
- Takoverbygg grå
- Hekk
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Midtlinje bane i tunnel
- Vegdekkekant
- Veg
- Kommunalveg 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

Øvregate 2

Nabolaget Bergsland/Lagmannshøgda - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 347 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km
Lunde barneskole (1-7 kl.) 461 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 355 elever, 19 klasser	18 min 1.6 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Sk... 93 elever, 6 klasser	18 min 1.5 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 279 elever, 13 klasser	18 min 1.6 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	18 min 1.5 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	23 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Monrads gate Linje P4, P5	1 min 0.1 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	11 min 0.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	48 min

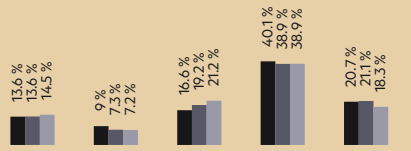
BARNEHAGER

Brekke barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km
Gustavas Hage barnehage (0-5 år) 45 barn	6 min 0.5 km
Tabernaklets barnehage (1-5 år) 18 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Matkroken City Skien	6 min
Coop Extra Plesner	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bergsland/Lagmannshøgda	812	373
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Brekkeby videregående	3 min
Bergsland fotballbane	5 min
SKY Fitness Skien	8 min
MOVA Skien	9 min

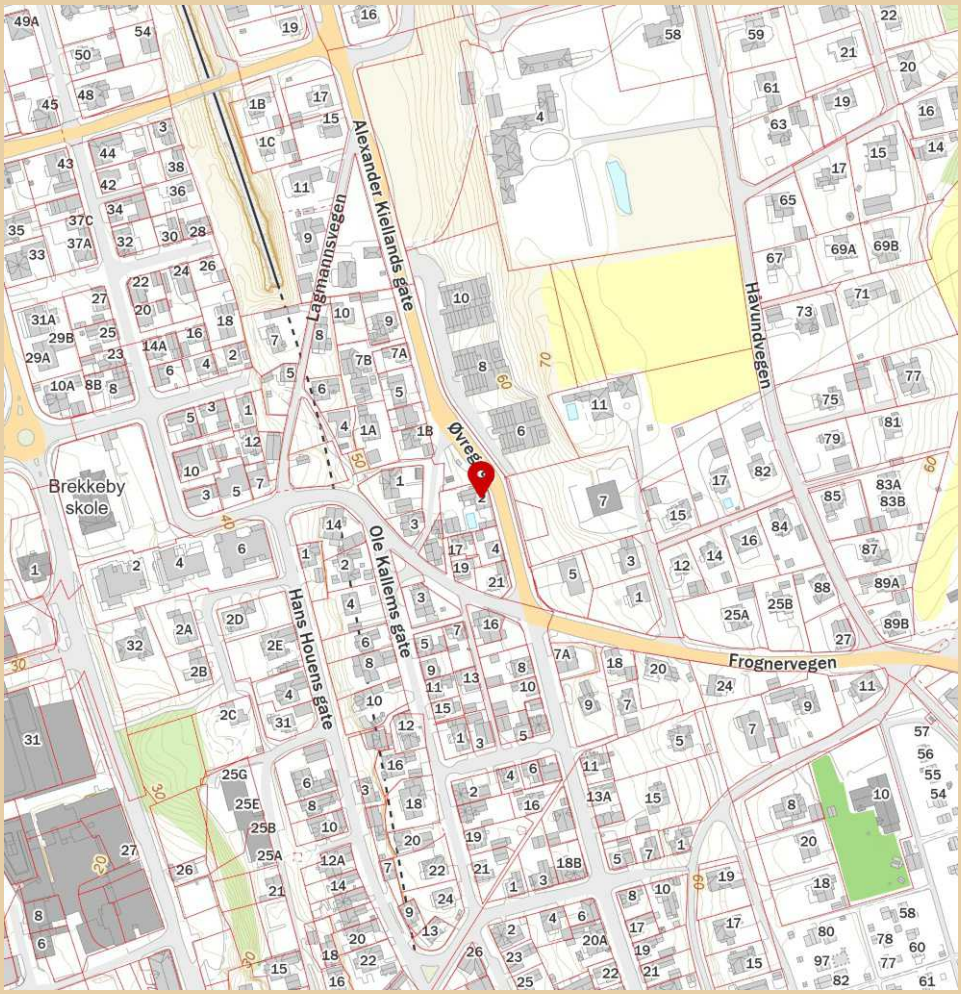
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Gateparkering
Lett 84/100

—

Trafikk
Lite trafikk 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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:
Øvregate 2, 3715 Skien
Gnr. 300, Bnr. 4332, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
103250106

Meglerforetak: Privatmegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Morten Kvelland

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

E-post: morten.kvelland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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