PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

HAGEBYVEGEN 7

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Eiendomskart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Hagebyvegen 7 , 3734 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 220, bnr. 235

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 15.08.2025 **Rapportdato:** 01.09.2025 **Oppdragsnr.:** 18885-2755 **Referansenummer:** IB5087

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Kort sammendrag
Enebolig oppført i 1955, fundamentert på betonggrunnmur. Boligen har saltak tekket med betongtakstein og yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning. Innvendig er det gulv av laminat, tregulv og fliser, vegger med tapet og malte flater, samt himlinger med malte flater og takess. Boligen har kjeller med boder, stue, kjøkken, bad, vaskerom og toalettrom, samt peisovn tilkoblet teglsteinspipe. Tekniske installasjoner omfatter vannrør i kobber og plast, avløpsrør i støpejern og plast, varmtvannsbereder, mekanisk ventilasjon samt elektrisk anlegg med automatsikringer. Tomten er flat og opparbeidet med gårdsplass og hage. På eiendommen står også en frittstående garasje på ca. 30 m² og et uthus på ca. 14 m².

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen
Består av krum betongtakstein, skiftet ca. 1999/2000 ifølge selger. Undertak med over- og underligger og rupanel med pappmembran. På befaring ble det ikke registrert brudd eller manglende takstein. Taket har middels høy alder. Normal levetid for betongtakstein er 45–60 år, avhengig av klima.

Takrenner og nedløp
Utført i lakkert stål, antatt skiftet samtidig med taksteinen rundt 1999. Alder ca. 26 år. Forventet levetid er 25–35 år. Løsningen er dermed på eller like over halvparten av forventet brukstid, og vedlikehold/utskifting må påregnes innen overskuelig fremtid.

Veggkonstruksjon og kledning
Bærende konstruksjon er trolig reisverk (plank med dobbel not og fjær). Utvendig kledning består av stående trepanel, antatt original fra byggeåret og innsatt med linolje. Kledningen fremstår svært værslitt med avflassing, sprekker og synlige skader i treverket. Flere bord har tydelige råteangrep og deformasjoner, særlig langs nedre del av veggene og rundt vindusinnramminger.

Takkonstruksjon
Plassbygget takverk med sadlet utførelse, bærende på yttervegger og innervegger. Det er registrert eldre fuktskjolder og misfarging på trevirke langs pipe, som indikerer tidligere lekkasje eller kondensproblemer. Isolasjonen ligger direkte mot undertak uten synlige luftespalter. Det er manglende lufting i raft og gavl, samt avstengt eller fraværende lufting i skråhimlinger.

Vinduer
Boligen har tolags vinduer med malt trevirke av varierende alder og kvalitet. De fleste er utgått på levetid og flere har synlig slitasje og behov for vedlikehold.

Kjøkken: husmorvindu, trolig fra 1980-tallet.

Stue: husmorvindu fra ca. 1990, stort vindu trolig fra 1980-tallet.

Kjeller: vinduer med begrenset kvalitet.

Flere vinduer har svekket funksjon, bl.a. manglende håndtak/lukkefunksjon (2. etasje) og enkelte som er trange å åpne/lukke.

Dører
Ytterdør i malt trevirke fremstår i normalt god stand og fungerer etter hensikten. Balkongdør i 1. etasje er funksjonell, mens balkongdør i 2. etasje har mer slitasje og er vanskelig å åpne/lukke tilfredsstillende.

Balkong og trapper
Balkong er trolig fra byggeår og har betydelig behov for oppgradering. Det er registrert synlige fukt- og råteskader flere steder. Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll. Trapp ved inngangsparti i impregnert trevirke er i god stand, med rekkverk på begge sider. Trapp fra stue ned til hage mangler rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater
Overflatene har varierende kvalitet og utførelse.

Gulv: laminat, fliser og tregulv.

Vegger: malt tapet, tapet og fliser.

Himlinger: malte flater og takess.

Etasjeskiller
Oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag) med gulvbord som bærende gulv. Isolasjon i hulrom består trolig av koks/slag. Det er registrert enkelte ujevnheter i gulv, blant annet merkbart mellom stue og kjøkken, men dette vurderes som av mindre betydning.

Radon
Boliger bygget på 1950-tallet har normalt ikke radonduk, da dette verken var lovpålagt eller vanlig praksis. Krav til radonsikring ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og senere skjerpet (TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik opp mot forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Pipe og ildsted
Teglsteinspipe fra byggeår, med tre frie synlige sider og inspeksjonsluke i kjeller. I stue er det tilkoblet vedovn, men det mangler godkjent gulvplate foran ildstedet. Tiltak anbefales for å tilfredsstille gjeldende krav til brannsikkerhet.

Kjeller og trapper
Rom under terreng består hovedsakelig av eksponert murverk og betong, med unntak av enkelte vegger i gang og trappenedløp. Boligen har lakkert tretrapp til kjeller og lakkert tretrapp til 2. etasje. Trapp mellom 1. og 2. etasje mangler håndløper på vegg. Trapp til kjeller mangler både rekkverk og håndløper på vegg.

VÅTROM Gå til side

Bad (2. etasje)
Badet har høy alder og bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.
Det er målt høy fuktighet i dusjvegger, noe som tydelig indikerer behov for full oppbygging av våtrommet på nytt. Det bør samtidig gjennomføres kontroll bak vegger i dusjsone samt i etasjeskillet for dusj og baderom.
Siden det allerede er påvist høy fuktighet i dusjvegger, anses

Beskrivelse av eiendommen

hulltaking som unødvendig.

Vaskerom
Vaskerommet tilfredsstiller ikke våtromsnormen og må oppgraderes for å tåle normalt bruk.

Overflater er ikke tilpasset vannsøl.

Rommet har plastsluk, men gulvbelegget ligger løst oppå betonggulvet og er verken vanntett eller egnet til å lede vann til sluk.

Det finnes et enkelt opplegg for vaskemaskin samt varmtvannsbereder.

Hulltaking er delvis fysisk umulig og vurderes som lite hensiktsmessig, da rommet uansett ikke er bygget som et våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken
Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, antatt fra tidlig 1990-tallet. Innredet med nedfelt vask og ettgreps blandebatteri.

Det er installert avtrekksvifte med avtrekk ut gjennom yttervegg. På kjøkkenet finnes frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Takstmann har ikke tatt stilling til om hvitevarene følger salget.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er innredet med toalett og enkel servant. Gulvet er flislagt, mens veggene har malt panel. Det er registrert enkelte sprukne gulvfliser, men dette har kun estetisk betydning og påvirker ikke rommets funksjon. Rommet fyller sin tiltenkte funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tekniske installasjoner
Boligen har synlige vannledninger i kobber og plast (PEX/alupex). Rørføringen er delvis åpen langs vegg og gjennom innredning uten lekkasjesikring, og det er ikke etablert vannskap/rør-i-rør-system. Flere skjøter og koblinger er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot lekkasje. Varmtvannsbereder er tilkoblet via eldre rør og ventiler uten oppsamlingskar og avløp til sluk. Fleksislanger er benyttet til servant og oppvaskmaskin. Utførelsen vurderes som lite fagmessig.

Avløpsanlegget består av en kombinasjon av eldre soilrør (støpejern) og nyere plastrør (PVC/PP). Rørføringen er åpen langs vegg og gulv med flere skjøter og bend. Utførelsen fremstår som ujevn, med synlig slitasje på soilrør. Sluket er av eldre plasttype uten dokumentert klemring for membran.

Mekanisk ventilasjon er etablert fra kjøkken og våtrom, med ventiler i enkelte rom.

Det er installert stående varmtvannsbereder (antatt volum ca. 120 liter). Berederen er av eldre type, trolig fra 1980-tallet, med en alder på 30–40 år. Normal forventet levetid er ca. 20 år.

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Sikringsskapet har nyere innmat med automatsikringer, men øvrige installasjoner er usikre. Det er observert eldre løsninger som åpne koblinger, uisolerte ledninger og enkelte ufagmessige installasjoner.

Brannvarslere og brannslukningsapparat er etablert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og drenering
Det er ikke foretatt geoteknisk undersøkelse på takstdagen. Grunnforhold vurderes til fjell og oppfylte steinmasser på løsmasser/silt/leire, basert på lokalkunnskap.

Selger opplyser at drenering ble skiftet ca. 2006 av entreprenør. Løsningen har dermed en alder på ca. 19 år og ligger fortsatt innenfor forventet funksjonstid for moderne drenering (40–60 år).

Ved befaring ble det registrert at knotteplast på grunnmur mangler avslutning med kantlist i toppen, samt at deler av knotteplasten ligger under terrengnivå. Manglende kantlist gjør at jord, fuktighet og insekter kan trenge inn bak plasten. Når plasten samtidig ligger under terreng, øker dette risikoen for at vann og fukt ledes inn mot konstruksjonen.

Det ble også observert at terreng stedvis heller inn mot grunnmurene, noe som kan medføre at overflatevann ledes inn mot bygningen i stedet for bort. Dette gir økt fuktbelastning og reduserer dreneringens funksjon.

Fuktmålinger ble utført på nedre del av treverk mot grunnmur uten å påvise unormale verdier. Det ble imidlertid registrert forhøyede verdier i et hjørne på betonggulvet. Dette kan skyldes lokalt sviktende drenering eller kapillæropptrekk fra betongen.

Grunnmuren er oppført i betong, trolig med sparestein. Det er registrert en vertikal sprekk i grunnmur som ifølge selger har vært uendret i mange år.

Det foreligger ikke bildedokumentasjon eller skriftlig bekreftelse på dreneringsarbeidet fra 2006. Dersom man ønsker å innrede rom under terreng, bør dreneringen undersøkes grundigere.

Vann og avløp
Ifølge selger ble vann- og avløpsrør fra huset til kommunal tilkobling i vei skiftet ca. 2006. Anlegget har dermed en alder på rundt 19 år og ligger innenfor forventet levetid for plastbaserte rør (40–60 år).

Anlegget er kun visuelt og svært begrenset kontrollert av takstmann. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid eller materialvalg, og skjulte deler er ikke inspisert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

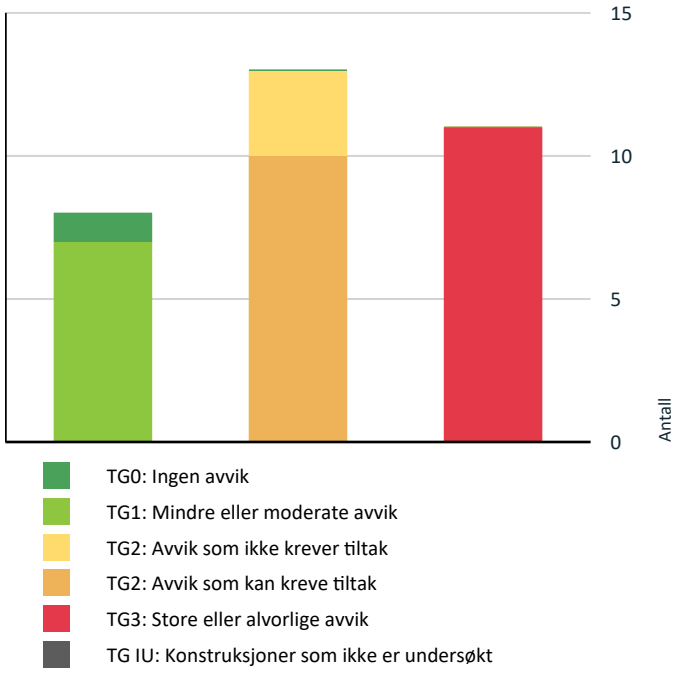
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

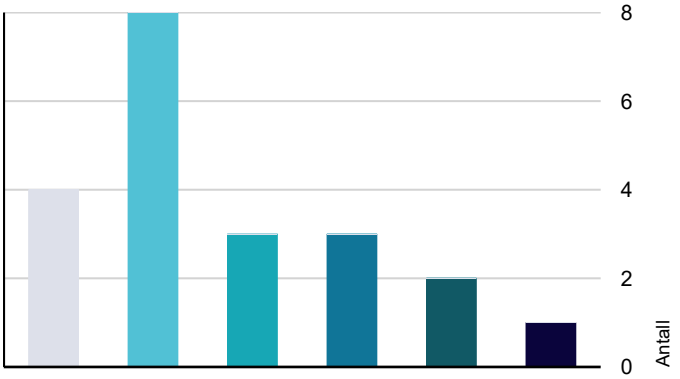
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper - Stuen.	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Andre etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Andre etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1955

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekket består av krum betong takstein skiftet ca. 1999/2000 ifølge selger. Undertak med over og underligger og rupanel med papp membran. Det er ikke avdekket brekkasje eller manglende takstein på befaringsdagen.
Taktekke med middels høy alder .
Normal levetid på betong takstein er 45 til 60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål, antatt skiftet samtidig med takstein rundt 1999. Alder ca. 26 år. Forventet levetid for denne typen renner/nedløp er 25–35 år. Løsningen er derfor på eller like over halvparten av forventet brukstid, og det må påregnes behov for vedlikehold eller utskifting innen overskuelig fremtid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• 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.

Det er ikke montert snøfangere på deler av taket. Etter dagens krav skal snøfangere monteres på takflater hvor snøras kan utgjøre fare ved inngangspartier eller andre ferdselsområder. Taket ble lagt om i 1999, og det var på det tidspunktet ikke krav om snøfangere på hele taket. Mangelen vurderes derfor i forhold til dagens forskrifter, og tiltak bør vurderes dersom det er ferdsel i utsatte soner.

Pipen er oppført i tegl og ført opp over yttertak tekket med betongtakstein. Overgang mellom pipe og takstein er utført med enkle beslag/inndekninger. Pipen fremstår ubeslått på sider og topp, med kun en påstøpt betonghelle på pipehodet.

Manglende helbeslåing og enkle inndekninger rundt pipen utvendig har gitt utilstrekkelig beskyttelse mot nedbør. Dette har ført til mindre vanninntregning ved pipegjennomføringen, noe som kan observeres på loftet. På innsiden sees misfarging, fuktmerker og skader på treverk og isolasjon, som er typiske konsekvenser av lekkasje fra utettheter rundt pipe.

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

Det anbefales montering av snøfangere på takflater hvor ras kan treffe gangareal i gårdsplass eller andre utsatte soner.

Det anbefales å etablere komplett beslag rundt pipen, inkludert toppbeslag (pipehatt) og helbeslåing av sider, for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot fukt og forlenge pipens levetid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport





TG 3 Veggkonstruksjon

Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av reisverk (plank med dobbel not og fjær). Utvendig tekket med stående trepanel. Kledningen antas å være original fra byggeåret og innsatt med linolje. Den fremstår som svært værslitt med avflassing av maling, sprekker og synlige skader i treverket. Flere bord har tydelig råteangrep og deformasjoner, spesielt langs nedre del av veggene og rundt vindusinnramminger. I følge opplysninger fra selger, ble huset etterisolert i form av å innsprøyte isolasjon i veggkonstruksjonen

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Ytterkledningen er original fra byggeår og har omfattende skader. Det er registrert:

Avflassing av maling på store deler av fasaden.

Sprekkdannelser, oppsprekking og deformasjoner i treverk.

Råteskader og slitasje langs nedre deler av vegg, særlig mot terreng og rundt vindusåpninger.

Enkelte bord fremstår uten tilstrekkelig overflatebehandling og er eksponert for vær og fukt.

Kledningen har høy alder og er uten tilstrekkelig vedlikehold over tid.

Manglende beskyttelse ved avflassing av maling har gitt muligheter for videre fuktskader.

Normal levetid for denne typen kledning er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- 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.

Det anbefales full utskifting av kledning med kontroll av reisverk. Ny kledning bør utføres med luftet fasadeløsning og overflatebehandles i henhold til dagens byggeskikk.

Kostnadsestimat: Over 300 000







TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Boligens takkonstruksjon består av plassbygget takverk med sadlet takverk. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg.
Det er registrert eldre fuktskjolder og misfarging på trevirke langs pipe, noe som tyder på tidligere lekkasjer eller kondensproblematikk.
Isolasjon ligger direkte mot undertaket uten synlige luftespalter ut mot raft. Det er manglende lufting i raft og gavl, samt avstengt eller fraværende lufting i skråhimlinger.

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

Konsekvens/tiltak
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.

Det bør etableres bedre lufting generelt på loft. Det bør også samtidig etableres bedre isolasjon gjerne med diffusjonssperre for å skape et bedre kaldt loft. Begge de tiltakene er med på og sørge for mindre kondensering på loft og samtidig fungere som et energibesparende tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000









TG 3 Vinduer

Boligen har 2-lags vinduer med malt trevirke av varierende alder og kvalitet. De fleste vinduene er utgått på levetidsbetraktninger og noen av dem fremstår med slitasje og noe manglende vedlikehold. 2 vinduer i 1. etasje og vinduer har svekket funksjon, herunder manglende håndtak/lukkefunksjon på vindu i 2. etasje samt enkelte som er trange å åpne/lukke. Husmor vindue på kjøkken. Trolig 80 tallet, Husmotvindu i stuen fra trolig 1990, stort vindu i stue trolig 80 tallet, kjellervinduer med begrenset kvalitet,

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Manglende vedlikehold over tid er hovedårsaken til at vinduene i boligen er i mindre god forfatning.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Tiltak anbefales i form av vedlikehold, reparasjon eller utskifting av enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport









TG 2 **Dører**

Ytterdør i malt trevirke fremstår i normalt god stand og virker å fylle sin tiltenkte funksjon.
Balkongdør i 1.etasje fremstår i funksjonell stand.
Balkongdør i 2.etasje med mer slitasje, og vanskelig og åpne/lukke på et skikkelig vis.

Vurdering av avvik:

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

Balkongdør i 2.etasje må justeres, eller skiftes ut. Dette bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000







Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong trolig fra byggeår med betydelig behov for oppgraderinger. Synlige fukt og råteskader på flere steder. Det er ikke tilgang til å kontrollerer den bærende konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Kravet til rekkverk er 1 meters høyde når det er mer enn 50 cm over bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens forskrifter. Det anbefales å endre høyden på rekkverket i forbindelse med eventuelle oppgraderinger.





TG 1 Utvendige trapper

Trapp ved inngangsparti i impregnert trevirke er i god stand og har rekkverk på begge sider. Det fyller sin tiltenkte funksjon godt.





TG 3 Utvendige trapper - Stuen.

Trapp ut fra stue ned til hagen mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Trapp ut fra stue ned til hagen mangler rekkverk. Trappen er også i såpass dårlig forfatning at den bør skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes å bygge en ny trapp med tilhørende rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater

Overflater av varierende kvalitet og utførelse.
Gulvflater består i hovedsak av laminatgulv, fliser og tregulv. Vegger består i hovedsak av malt tapet, tapet og fliser. Himlinger består i hovedak malte flater og takess.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Noen overflater fremstår med noe slitasje. Nye eiere må selv vurdere behovet for oppgraderinger på overflater

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Gulvbord som bærende gulv. Isolasjon i hulrom består trolig av koks/slag. Noen ujevnheter i gulv av mindre betydning. Blant annet noe merkbart mellom stue og kjøkken.

TG 2 Radon

Boliger bygget i 1950 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeår med kun tre frie synlige sider. Synlig inspeksjonsluke i kjeller. I stue er det tilkoblet vedovn, men det mangler godkjent gulvplate foran ildstedet. Tiltak anbefales for å oppfylle gjeldende krav til brannsikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Pipevanger er ikke synlige.

Plate på gulv under ildsted er for liten i henhold til krav. Platen skal dekke hele arealet under ovnen.
Foran ildstedsåpningen skal platen stikke minimum 30 cm ut. Til sidene av åpningen skal platen stikke minimum 10 cm ut.
Pipe bygget i teglestein har krav til at det skal være 4 frie sider. Årsaken er at det skal være mulig å oppdage sprekker eller skader i pipe.

Sotluke i kjeller og i 2.etasje mangler ildfast plate på gulv i henhold til forskriftene.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Større avstand til brennbart materiale må lages.
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er for det meste eksponert murverk og betong. Men unntak av enkelte vegger i gang og trappe nedløp.

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

Det er påvist noe stedvis fukt i betong gulv, som kan komme av kapilæropptrekk fra grunnen.

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







TG 3 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp til kjeller og lakkert tretrapp til 2.etasje.
Trapp fra 1. til 2.etasje mangler håndløper på vegg. Trapp til kjeller mangler rekkverk og håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk.

Trapp fra 1. til 2.etasje mangler håndløper på vegg. Trapp til kjeller mangler rekkverk og håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Manglende rekkverk og håndløpere medfører økt risiko for fall og personskader ved bruk av trappene, spesielt for barn, eldre og bevegelseshemmede. Dette er avvik fra krav til sikkerhet etter dagens byggeskikk/TEK, og tiltak anbefales for å oppnå forsvarlig brukssikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





TG 1 **Innvendige dører**



VÅTROM

ANDRE ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Bad i 2.etasje har allerede fått en veldig høy alder og bør vurderes oppgradert for å holde dagens krav til våtrom.
Det er også målt høy fuktighet i dusjvegger noe som indikerer helt klart at våtrommet må bygges opp på nytt. Det bør også samtidig gjøres kontroll bak vegger i dusjsone og i etasje skille for dusj og baderom.

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

Det er målt høy fuktighet i dusjvegger noe som indikerer helt klart at våtrommet må bygges opp på nytt. Det bør også samtidig gjøres kontroll bak vegger i dusjsone og i etasje skille for dusj og baderom.

Konsekvens/tiltak
• 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





ANDRE ETASJE > BAD

TG 3 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er allerede påvist høy fuktighet i dusjvegger, så det er ikke hensiktsmessig å ta hulltaking.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjøres destruktive inngrep i veggkonstruksjonen for å avklare omfanget av fukt, og for å gjøre nødvendige utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Tilstandsrapport

Vaskerommet tilfredsstiller ikke våtromsnormen og må oppgraderes for å tåle normalt bruk. Overflatene i rommet er ikke tilpasset vannsøl. Rommet har et plastsluk og et belegg som ligger løst oppå betonggulvet som ikke er vanntett eller leder vann til sluk . Vaskerommet har et enkelt opplegg for vaskemaskin samt en varmtvannsbereder.

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

Ingen godkjent løsning på gulv eller vegger for å sikre rommet som et våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må 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.

Manglende membran og tett tilkobling til sluk medfører at rommet ikke er fuktsikkert. Vannsøl eller lekkasje fra vaskemaskin/varmtvannsbereder kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner og gi risiko for fuktskader, råte og muggutvikling.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er delvis fysisk umulig, og lite hensiktsmessig da rommet ikke er bygget som et våtrom.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Eldre kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate fra 1997. Innredning med nedfelt vask og etthånds blandebatteri. På kjøkken er det avtrekksvifte, frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det presiseres at det er ikke tatt stilling til fra takstmann om hvitevarer følger salget.





ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut på vegg.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med enkel vask og toalett. Det er flislagt gulv og malt panel på vegger. Det er påvist enkelte sprukne fliser på gulvet. Dette har ingen betydning for bruken av rommet utover det visuelle inntrykket. Rommet fyller sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist enkelte sprukne fliser på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er påvist enkelte sprukne fliser på gulvet. Dette har ingen betydning for bruken av rommet utover det visuelle inntrykket. Rommet fyller sin tiltenkte funksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har synlige vannledninger i kobber og plast (PEX/alupex). Rørføringen er delvis åpen langs vegg og gjennom innredning uten lekkasjesikring. Det er ikke etablert vannskap/rør-i-rør-system. Flere skjøter og koblinger er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot lekkasje. Tilkoblingene vurderes som lite fagmessig utført. Varmtvannsbereder er tilkoblet via eldre rør og ventiler, men uten oppsamlingskar med avløp til sluk. Fleksislanger benyttes til servant og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Flere skjøter og koblinger er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot lekkasje. Tilkoblingene vurderes som lite fagmessig utført. Varmtvannsbereder er tilkoblet via eldre rør og ventiler, men uten oppsamlingskar med avløp til sluk. Fleksislanger benyttes til servant og oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Lite fagmessig utførelse og manglende lekkasjesikring medfører forhøyet risiko for vannlekkasjer og etterfølgende fuktskader

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget består av en kombinasjon av eldre soilrør (støpejern) og nyere plastrør (PVC/PP). Rørføringen er åpen langs vegg og gulv med flere skjøter og bend. Utførelsen fremstår som lite fagmessig, med ujevne tilkoblinger og synlig slitasje på soilrøret. Sluket er av eldre plasttype uten dokumentert klemring for membran.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Utførelsen fremstår som lite fagmessig, med ujevne tilkoblinger og synlig slitasje på soilrøret. Sluket er av eldre plasttype uten dokumentert klemring for membran.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Lite fagmessig utførelse kombinert med eldre soilrør med begrenset restlevetid medfører økt risiko for lekkasjer og avløpsproblemer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon fra kjøkken og våtrom. Ventiler i enkelte rom.

TG 2 Varmtvannstank

Det er installert en stående varmtvannsbereder (antatt volum ca. 120 liter). Berederen er av eldre type, trolig produsert på 1980-tallet, og har dermed en alder på rundt 30–40 år. Normal forventet levetid for en bereder er ca. 20 år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er betydelig over forventet brukstid og har forhøyet risiko for lekkasje og funksjonssvikt. Manglende oppsamlingskar og overløp medfører at en eventuell lekkasje kan gi vannskader i rommet. Utskifting anbefales.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Boligen er fra 1955 og det elektriske anlegget er av varierende alder. Sikringsskapet har nyere innmat med automatsikringer, men det er usikkert i hvilken grad øvrige deler av anlegget er oppgradert. Det er observert eldre installasjoner i boligen, herunder åpne koblinger, uisolerte ledninger og enkelte ufagmessige løsninger.

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.
   1980 Usikkert når det ble gjort.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

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?
    Ukjent

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

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 Anlegget bør gjennomgås av autorisert elektriker for vurdering av tilstand.

    Det anbefales utarbeidelse av tilstandsrapport for det elektriske anlegget (NEK 405-2/3).

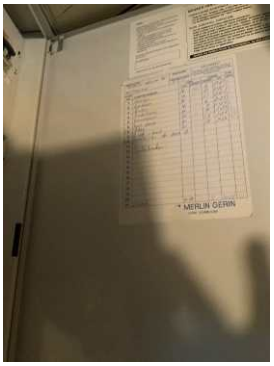
    Eventuelle uforsvarlige eller ulovlige installasjoner må utbedres/utskiftes.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj, da takstmann ikke er fagkyndig på elektriske installasjoner. Det er registrert at fritidsboligen har strømtilførsel med synlige installasjoner som stikkontakter og belysning. Skjult anlegg, kapasitet og samsvar med gjeldende forskrifter er ikke kontrollert. For en fullstendig vurdering av anleggets tilstand og sikkerhet anbefales gjennomgang av autorisert elektroinstallatør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Tilstandsrapport





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.

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

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 Boligen skal ved overtakelse være utstyrt med røykvarslere i alle etasjer samt godkjent manuelt slokkeutstyr (minimum 6 kg pulverapparat eller tilsvarende).



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt geoteknisk undersøkelse på takstdagen.
Grunnforhold er fjell/oppfylt steinmasser på løsmasser/silt/leire.
Vurdert på grunnlag av lokalkunnskap.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Det er opplyst av selger at drenering ble skiftet ca. 2006 av entreprenør. Løsningen har dermed en alder på ca. 19 år, og ligger fortsatt innenfor forventet funksjonstid for moderne drenering (40–60 år).

Ved befaring ble det registrert at knotteplast på grunnmur mangler avslutning med kantlist i toppen, og at deler av knotteplasten ligger under terrengnivå. Manglende kantlist gjør at jord, fuktighet og insekter kan trenge inn bak knotteplasten. Når plasten samtidig ligger under terreng, øker dette risikoen for at vann og fukt ledes inn mot konstruksjonen i stedet for å holdes på utsiden.

I tillegg er det registrert at terrengforhold stedvis heller inn mot grunnmurene, noe som kan medføre at overflatevann ledes inn mot bygningen i stedet for bort fra den. Dette bidrar til økt fuktbelastning på grunnmurene og reduserer dreneringens funksjon.

Det er utført målinger med fuktindikator flere steder langs nedre del av treverk mot grunnmur, uten å påvise unormale fuktverdier. Det ble likevel registrert forhøyede fuktverdier i et hjørne på betonggulv. Dette kan være et resultat av sviktende drenering lokalt eller kapillæropptrekk fra betonggulvet.

Det foreligger ikke bildedokumentasjon eller annen skriftlig bekreftelse på utført dreneringsarbeid i 2006. Om man ønsker å innrede rom under terreng bør dreneringen sjakkes grundigere.

Vurdering av avvik:

• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Knotteplast på grunnmur mangler kantlist, og deler av knotteplast ligger under terreng. Dette kan medføre at fuktighet kommer på innsiden av plasten. Stedvis feil fall mot grunnmur leder vann inn mot mur, i istedenfor vekk fra boligen.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Det bør etableres korrekt avslutning av knotteplast med kantlist, og terrenget bør justeres slik at fall ledes bort fra bygningen. Dette vil bidra til å redusere fuktbelastningen og sikre dreneringens funksjon over tid.







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i betong trolig med sparestein. Grunnmur har en vertikal sprekk i grunnmur som ifølge selger har vært uendret i mange år.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utbedring av puss og maling bør utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport









TG 2 Terrengforhold

Det er registrert at terrengforhold stedvis heller noe inn mot grunnmurene, noe som kan medføre at overflatevann ledes inn mot bygningen i stedet for bort fra den. Dette bidrar til økt fuktbelastning på grunnmurene og reduserer dreneringens funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Dette bidrar til økt fuktbelastning på grunnmurene og reduserer dreneringens funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å endre terrengforhold rundt grunnmur slik at regnvann renner vekk fra boligens grunnmurer.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er opplyst av selger at vann- og avløpsrør fra huset og ut til kommunal tilkobling i vei ble skiftet i ca. 2006. Anlegget har dermed en alder på rundt 19 år, og ligger innenfor forventet levetid for slike installasjoner (40–60 år for plastbaserte rør).

Ved befaring er anlegget kun visuelt og svært begrenset kontrollert av takstmann. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid eller materialvalg, og skjulte deler av anlegget er ikke inspisert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1985

Kommentar

Standard
Garasje med normalt god standard.

Vedlikehold
Bygget vil trenge noe vedlikehold på overflater.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1996

Kommentar

Standard
Eldre bygg med enkel standard.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av noe manglende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

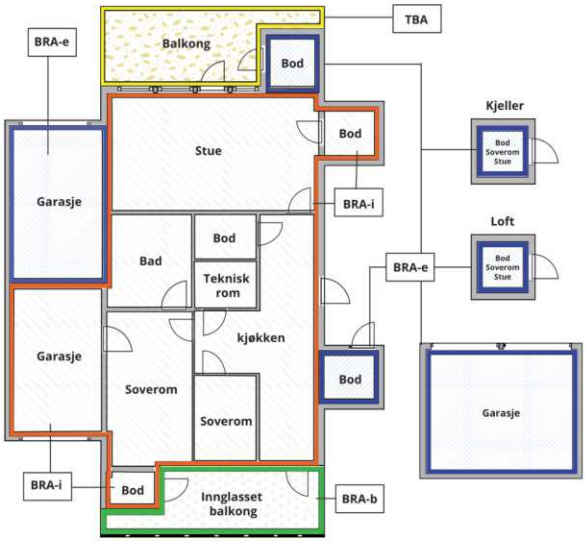
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	45			45	3
Andre etasje	33			33	2
Kjeller	43			43	
SUM	**121**				**5**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Stue, Kjøkken		
Andre etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2		
Kjeller	Gang, Vaskerom, Toalettrom, Bod, Bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Uthus		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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	90	31
Garasje	0	0
Uthus	0	0

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	220	235		0	1022.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hagebyvegen 7

Hjemmelshaver
Moe Wenche Kristiansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne enebolig er attraktivt beliggende i Hagebyvegen på Gråtenmoen. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger og mindre kjøpesenter.
Kort vei til skoler, butikk og Herkules handelssenter med de fleste servicefunksjoner.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra kommunal veg.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat tomt bebygget med beskrevne enebolig. Tomten består stort sett av hage med gruset gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
500 000	1995

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IB5087

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Oppdragsnr.
201250116

Selger 1 navn
Wenche Kristiansen Moe

Gateadresse
Hagebyvegen 7

Poststed	Postnr
SKIEN	3734

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: 1995

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 30

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 8245407

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fukt

Document reference: 201250116

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Var faglært men har ikke papirer på det.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I ca 1998

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Han skifta kloakken og vannrør ute fra huset

Arbeid utført av: Svensen rørlegger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Drenert i 2006. Fukt i høyre hjørne i kjelleren.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Liten lekkasje I taket på garagen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 1 sprekk i grunnmuren øst.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hadde maur i kjelleren 2005.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt sikringsskap i 1999, fjerning av ledning og kontakter i kjelleren.

Arbeid utført av: Husker ikke.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Husker ikke når.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 201250116

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 201250116

Tilleggskommentar

Lite vedlikehold de siste 20 åra. Boligen har vært i bruk hele tiden. Wenche Moe

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: 20125011 6

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

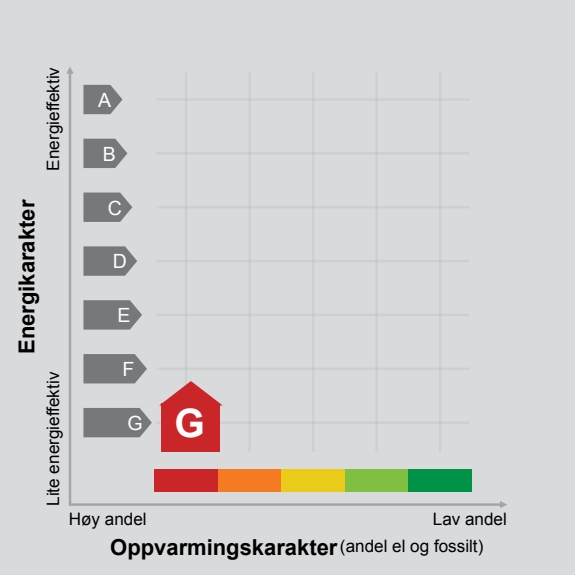
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Kristiansen Moe	4158e0c2a064e1510223f2e53e5fc031bcb3849a	02.09.2025 09:52:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 201250116

- 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	Hagebyvegen 7
Postnummer	3734
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	220
Bruksnummer	235
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164568210
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-164182
Dato	04.09.2025



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)

- Montering tetningslister
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Redusér innetemperaturen
- Slå el.apparater helt av

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	1955
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	121
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk 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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

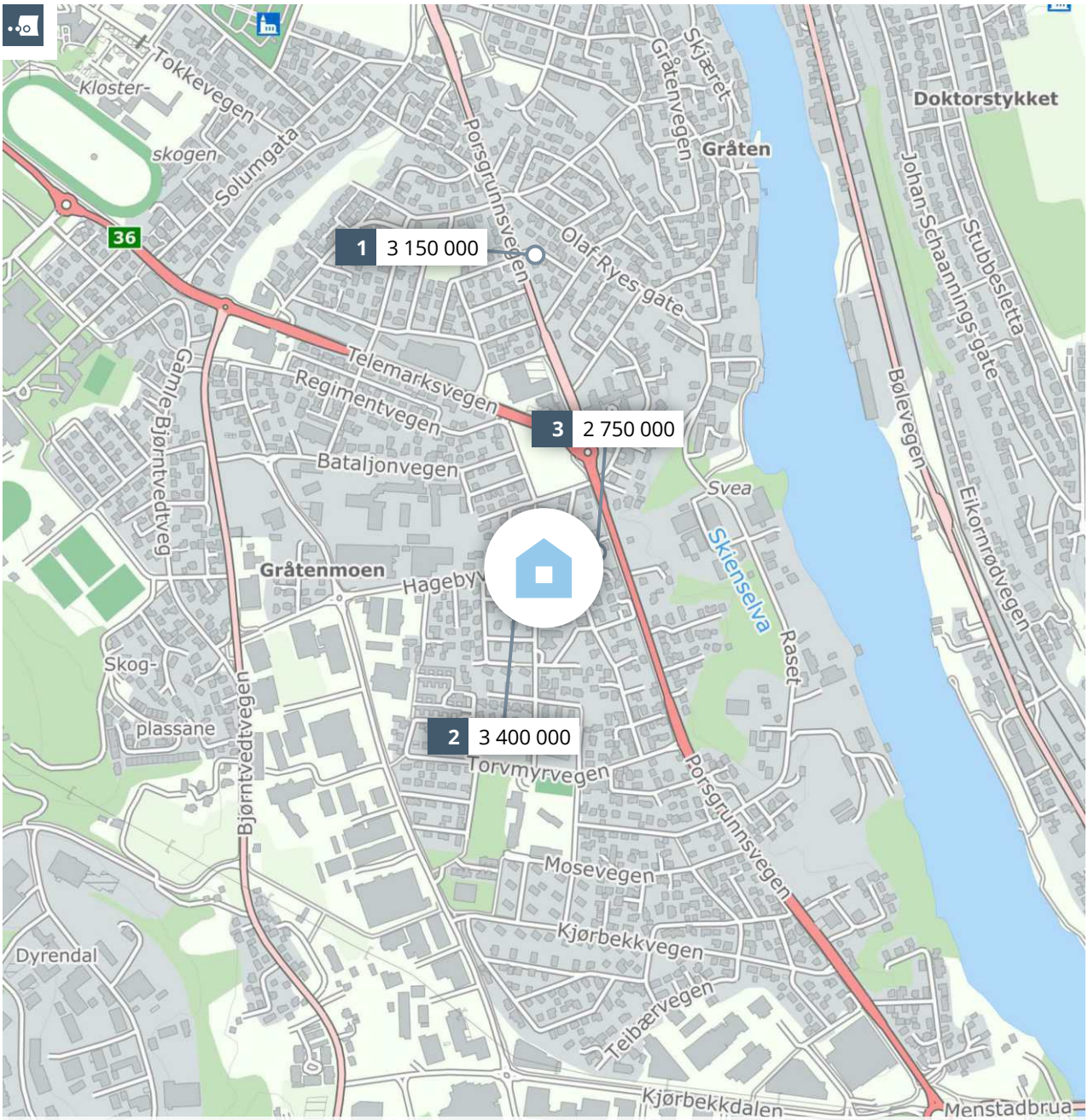
Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Meglers verdivurdering

HAGEBYVEGEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 03.09.2025

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: Janne Berner-Mediaas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hagebyvegen 7, 3734 SKIEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 220 BNR 235 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS KJØRBEKKHØGDA

Verdivurdert til

1 950 000

-	1 950 000	16 116
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	121 m²	44 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Tomt						1 023 m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Porsgrunnsvegen 35				29.07.2025	3 250 000	**3 150 000**	0	3 150 000	**20 455**
	154 m²	1939	612 m²	2 sov						
2	Klokkelyngvegen 9				09.12.2024	3 400 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**19 101**
	178 m²	1956	819 m²	3 sov						
3	Hagebyvegen 1 B				27.02.2024	2 790 000	**2 750 000**	0	2 750 000	**29 255**
	94 m²	2009	520 m²	2 sov						

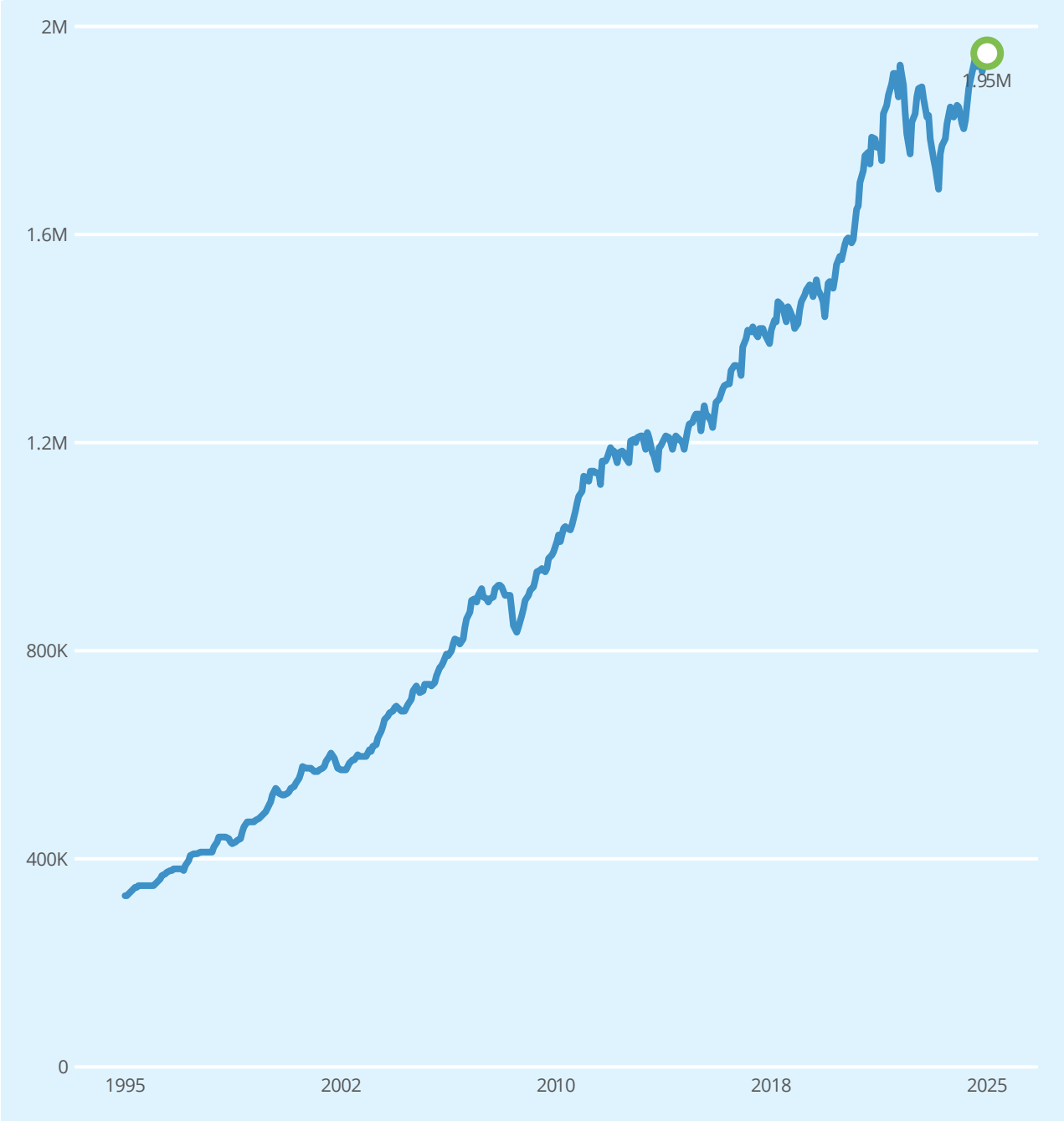
Boligen er oppført i 1955, og har utvendig standard fra byggeår.
Den er oppgradert noe innvendig de senere årene, men har oppgraderings behov.
Romslig, flat og lettstelt selveiet tomt med potensiale.
Frittstående bod og frittstående garasje.
Boligen inneholder: 1.etg: Gang, kjøkken, stue med utgang til hagen.
2.etg: Bad, gang og 2 soverom.
Kjeller: Gang, vaskerom, toalettrom og boder.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.11.1995		03.11.1995	-	500 000	-	500 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen har omfattende oppussings behov.

Eneboliger til salgs i 3734 SKIEN nå

3
eneboliger til salgs

3.0M
2 860 000 Prisantydning i snitt
2.8M
2.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
43
dager

Eneboliger solgt i 3734 SKIEN siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

3.6M
3 478 000 Prisantydning i snitt
3 438 000 Salgspris i snitt
3.4M

Solgt i snitt i løpet av
51
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

22 879 SKIEN kommune i snitt siste 12 mnd

19 337 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

16 116 Hagebyvegen 7 Totalpris 1 950 000

Skien kommune

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 220	Bnr: 235	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hagebyvegen 7 3734 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Møneline
- BygningTiltakAreal
- Høydekurve
- Bygningslinje
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Bolig
- Veg
- KpArealFormålOmråde_tooltip
- Ras- og skredfare
- Gul sone iht T-1442
- Eiendomsteig
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Forsenkningskurve
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Arealbruksgrense
- KpFareGrense
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegbom
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- KpBestemmelseOmråde
- KpStøyGrense
- Rød sone iht T-1442
- Friområde- Nåværende

- 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

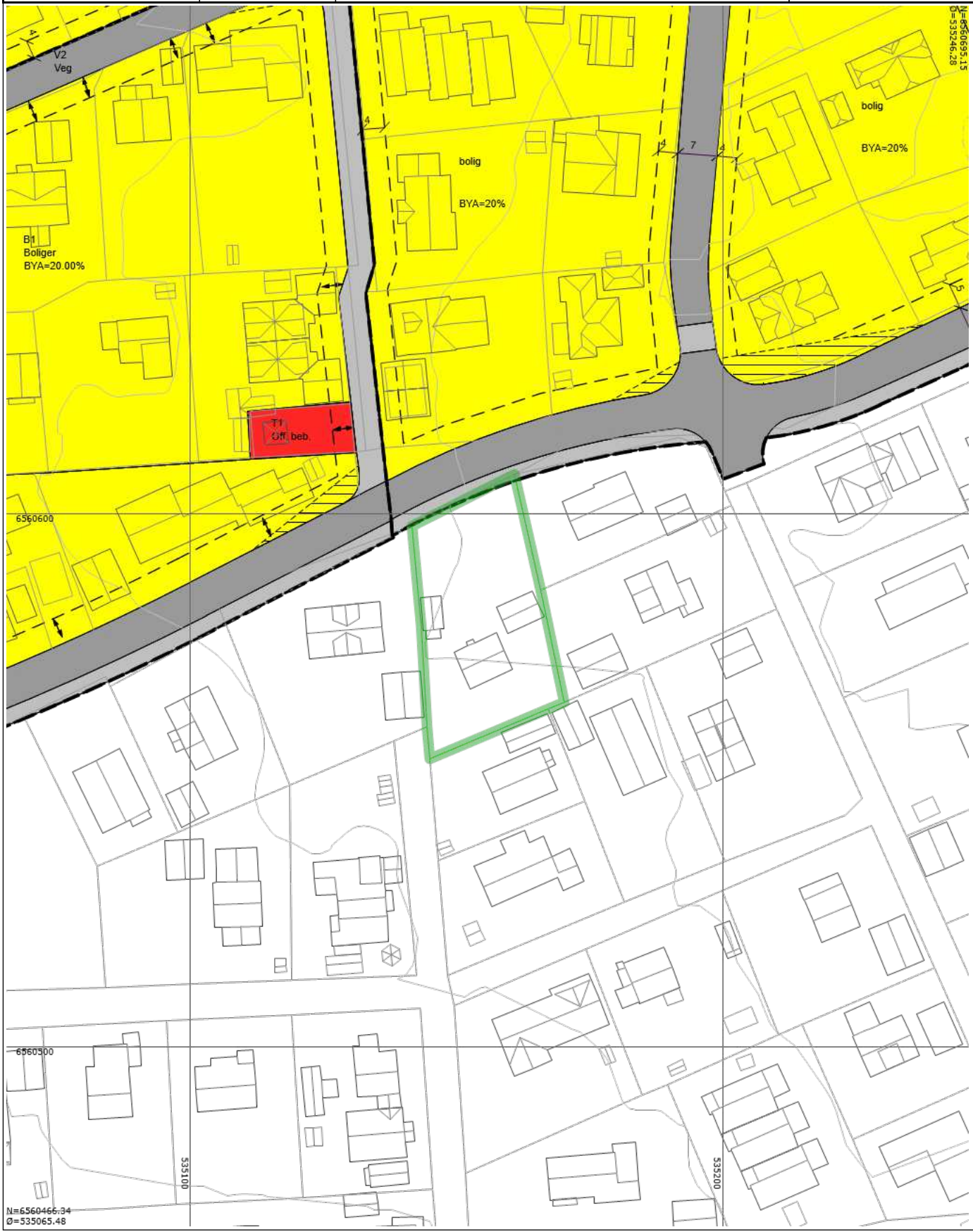
- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 220	Bnr: 235	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hagebyvegen 7 3734 SKIEN			
Annen info:	reguleringsplan for SKOGPLASSENE/GRÅTENM			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Påskrift reguleringsplan
- Avkjørsel
- Frisiktsone
- Offentlig bebyggelse
- Gangvei
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Høydekurve
- Byggegrense
- RpFormålGrense
- RbFormålOmråde
- Kjørevei
- Eiendomsteig
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Forsenkningskurve
- Måle- og avstandslinje
- RpGrense
- Boliger
- Gang-/sykkelvei

- 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

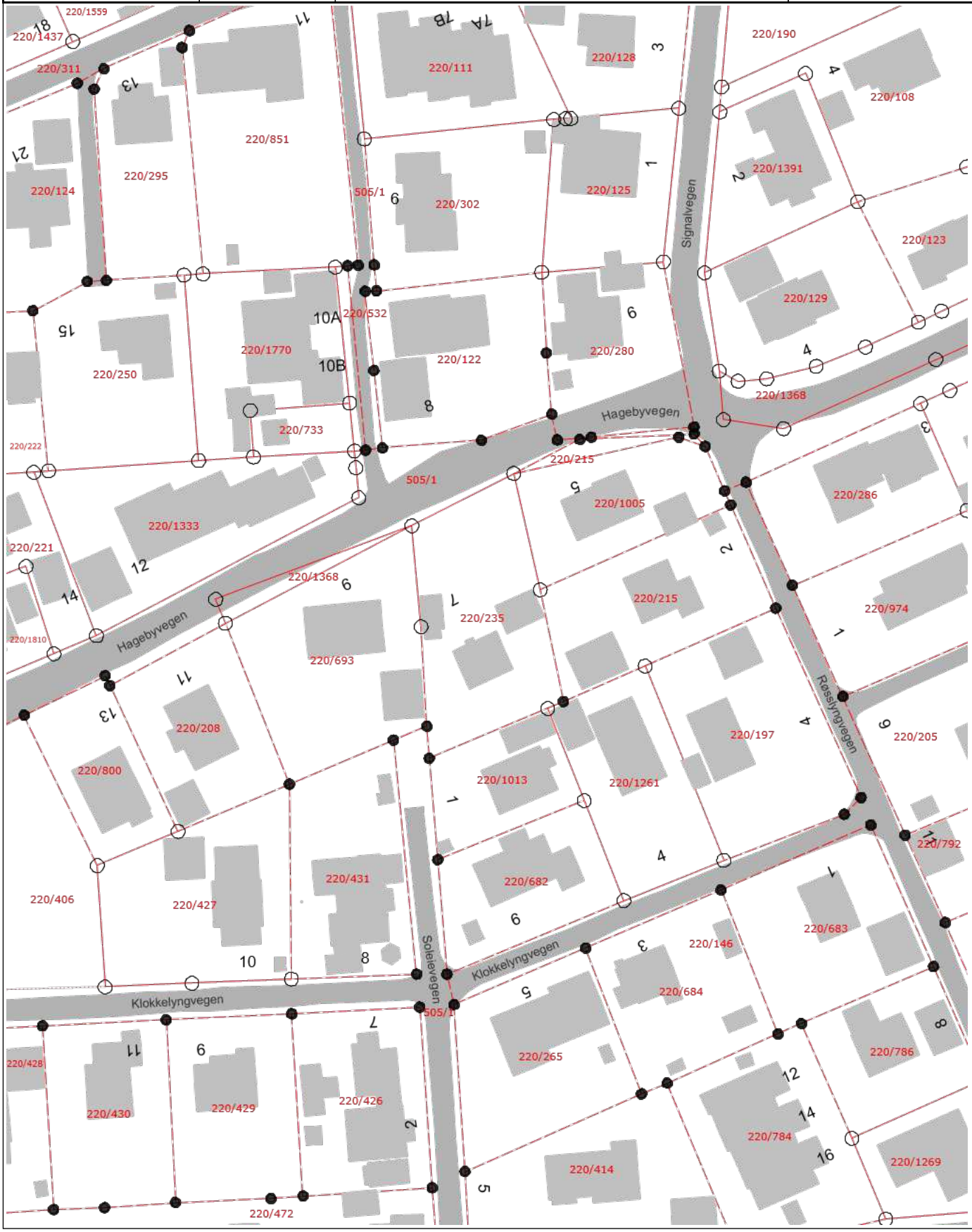
- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Skien kommune

Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 220	Bnr: 235	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hagebyvegen 7 3734 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Innmålt grensepunkt

Usikkert grensepunkt

Offogprivbygg

Andre bygg grå

Takoverbygg grå

Teiggrense god nøyaktighet

Teiggrense dårlig nøyaktighet

Teiggrense fiktiv

Veg

Eiendomsteig

Matrikkelnummer

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.



Kvikkleire - risiko

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TELEMARK AVD. SKIEN
PB. 101 SENTRUM
3701 SKIEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Sigrid Lunde 201250116
Vår referanse: 3807328/26887202
Bestilling: C3 2025-08-13 (5) 88

Dato
13.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2226	101	9.10.1954	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETT TIL UTSKILT TOMT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4003 SKIEN	220	235	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/2226/101
Attesteringstidspunkt 2025-08-13 10:24

8/10 Dagbok nr. 2226 54
Skien sorenskriverembete

Stemp. kr. 5.-

S k j ø t e .

Undertegnede Anton Svensen, f. 16/2 1896, bop. Gråtenmoen, Solum skjøter og overdrar herved til min sønn Bjørn Arne Svensen, f. 15/10 1923 min eiendom "Moheim" "b", gnr. 20, bnr. 235 av skyld 1 øre i Solum for en kjøpesum stor kr. 500,- - fem hundre kroner som er avgjort på omforenet måte.

Fra eiendommen skal imidlertid fraskilles en parsell stor ca. 188 m^2 som overdrageren skal beholde. Partene er enige om parsellens begrensning i marken.

I tillegg skal kjøperen til gjengjeld få tillagt eiendommen en parsell stor ca. 227 m^2 som grenser til eiendommen mot vest og som overdrageren har kjøpt av eiendommen "Flåta", gnr. 20, bnr. 146.

Kart- og oppmålings- samt skyldelingsforretning over de 2 parseller blir å begjære straks.

Skjøte på sistnevnte parsell vil av hjemmelsinnehaverne bli utstedt til Bjørn Arne Svensen såsnart Kart- og oppmålings- samt skyldelingsforretningen er avholdt.

Eiendommen skal være fri for pengeheftelser.

Omkostningene vedr. overdragelsen bæres av kjøperen.

S o l u m , den 6. oktober 1954.

Anton Svensen. (sign.)

Foranstående skjøte vedtas.

Bjørn Svensen (sign.)

Som overdragerens ektefelle gir jeg mitt samtykke.

Bergit Svensen. (sign.)

Jeg bekrefter herved at ovenstående underskrifter er egenhendige og skrevet i mitt nærvær og at underskriverne alle er over 21 år.

Sigurd Bergan. (sign.)
OVERRETTSSAKFØRER
SIGURD BERGAN

p.p. J. H.

Hagebyvegen 7

Nabolaget Kjørbekk - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 322 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
Moflata skole (1-7 kl.) 445 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	15 min 1.4 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	18 min 1.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Gråtenmoen	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gråtenmoen Linje M2, M2N, 601	2 min 0.2 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	12 min 5.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	47 min

BARNEHAGER

Gråtenmoen barnehage (1-5 år) 60 barn	3 min 0.3 km
Skogmusa barnehage (1-5 år) 51 barn	7 min 0.6 km
Gimsøy barnehage (1-5 år) 64 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Meny Saga	5 min
Coop Extra Gråtenmoen	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Herkules	7 min
Apotek 1 Gråtenmoen	5 min
Skien Vinmonopol	9 min

SPORT

Kjørbekkhøgda skole	8 min
Herkules idrettspark	11 min
HEIA Treningssenter	17 min
Pro Gym Grenland	18 min

«Jeg liker dette nabolaget for det er mange greie folk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

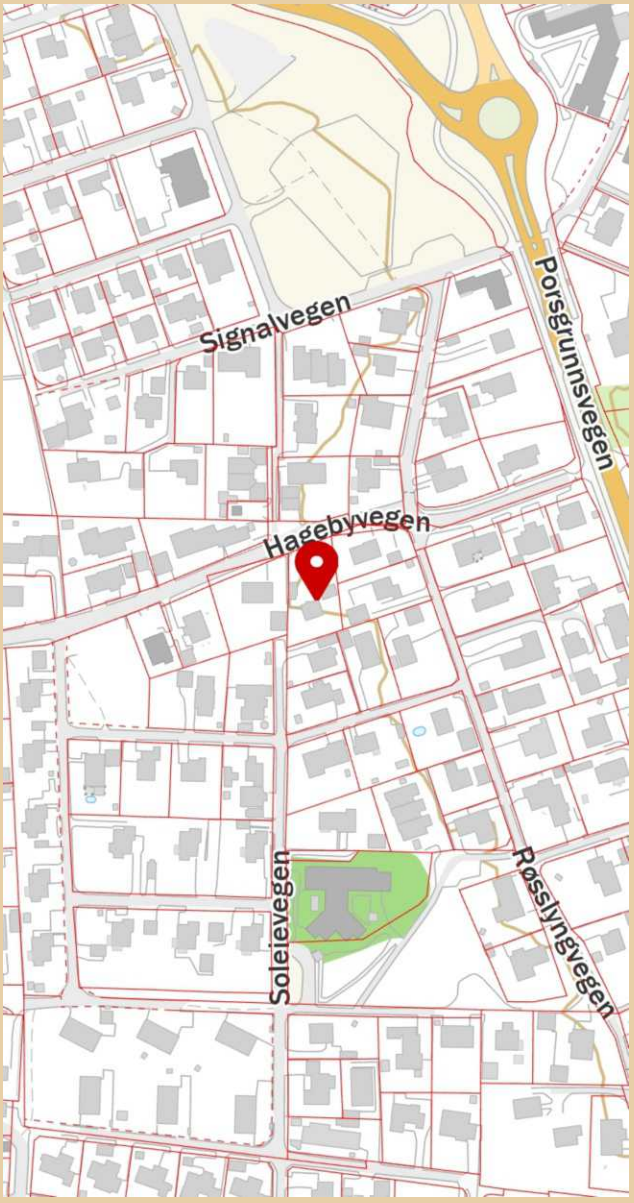
Gateparkering
Lett 83/100

—

Støynivået
Lite støynivå 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hagebyvegen 7, 3734 Skien
Gnr. 220, Bnr. 235, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201250116

Meglerforetak: Privatmegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Janne Berner-Mediaas

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 976 97 110

E-post: janne.berner-mediaas@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.
