PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

HANS HOUENS GATE 2D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

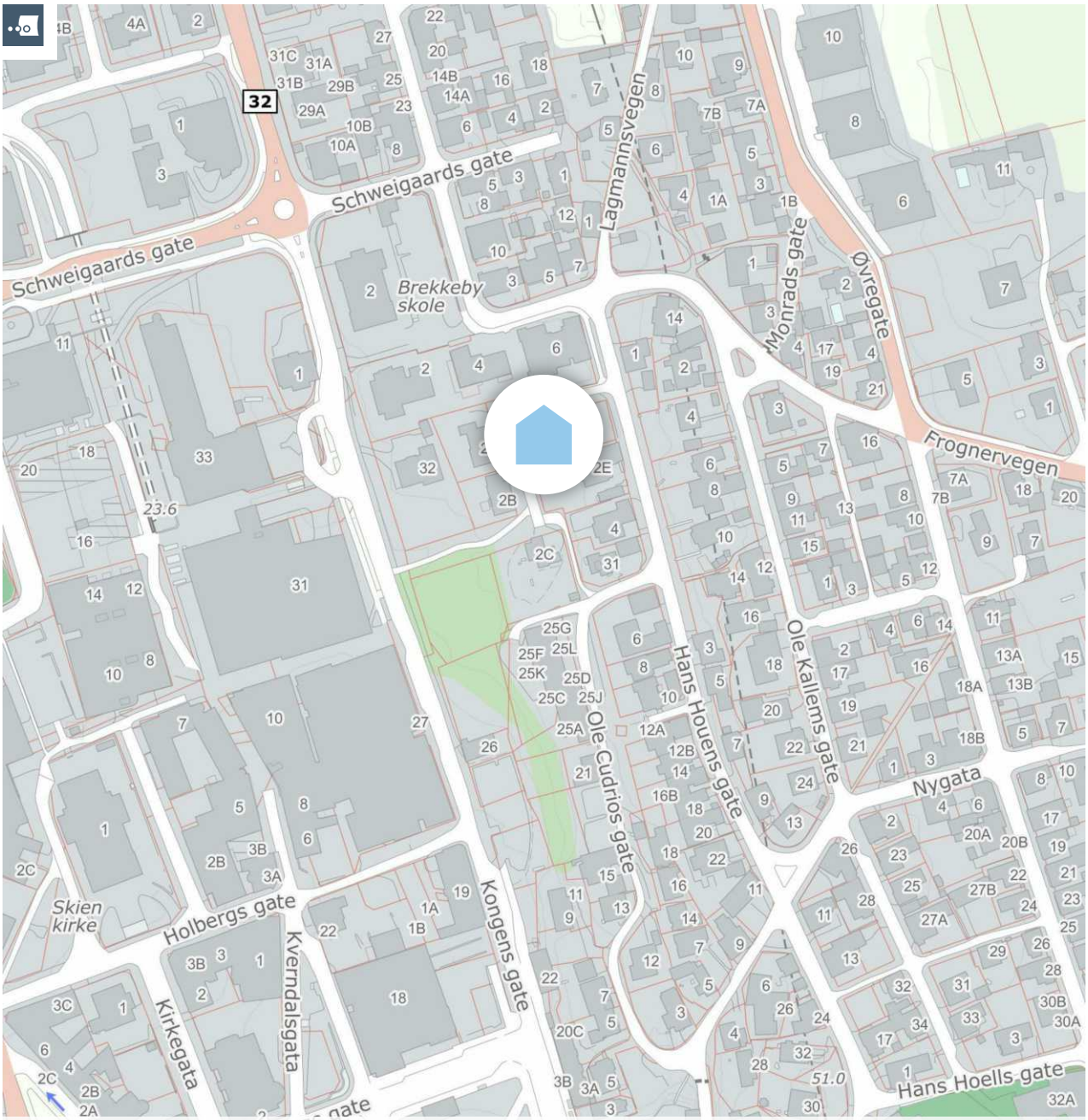
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HANS HOUENS GATE 2 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 23.09.2025

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: Thomas André Hansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hans Houens gate 2 D, 3715 SKIEN

Annet på selveiertomt, bygget i 1903

GNR 300 BNR 2862 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS GYNGEHAVEN

Verdivurdert til

5 300 000

-	5 300 000	20 229
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	262 m²	6 m²	- m²	- m²	328 m²	60 m²
Tomt						703 m²
Byggeår						1903

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	7
Etasjer	2

Parkering

Boligen ligger vestvendt til i nabolaget rundt Brekkeby. Sentralt og rolig boligstrøk med kort vei til Skien sentrum.

Boligbygg oppført i 1903, ombygget til 6 godkjente leiligheter fordelt på to etasjer, samt kjeller og loft.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, nymalt utvendig i 2025 og vinduer/dører skiftet ca. 2007. Bad og kjøkken renovert og vann/avløp skiftet. El-anlegget er oppgradert med separate el-skap med egne målere per leilighet. Moderniseringer gjort år 2000: Montert nye varmtvannstanker, plast i avløp, rør i rør for innvendig vannfordeling, lagt nytt vann/avløp fra bolig ut til påkoblingspunkt i gate, oppgradert elektro, med bl.a. separate el.skap og målere.
Vedlikehold og enkelte utskiftinger bør påregnes grunnet naturlig elde og slitasje.

1.etg. Sidefløy: Hall (fellesareal):
Leilighet 1: Vestvendt leilighet. Stue, kjøkken, bad, 2 soverom.
Leilighet 2: Nordvendt leilighet. Stue/soverom, kjøkken, bad, wc-rom.
Leilighet 3: Østvendt leilighet. Stue, kjøkken, bad, bod.

2.etg. mot øst. Hall (fellesareal) med trapp:
Leilighet 4: Vestvendt leilighet. Stue, kjøkken, soverom, bad, bod.
Leilighet 5: Sydvendt leilighet. Stue, kjøkken, bad, soverom.
Leilighet 6: Østvendt leilighet. Stue, kjøkken, soverom, bad.

Kjeller: 5 bodrom.
Loft: Uinnredet loft.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.02.2021		16.02.2021	-	2 650 000	-	2 650 000
17.02.2005		17.02.2005	-	2 550 000	-	2 550 000
05.06.2000		14.11.2000	970 000	900 000	-	900 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hans Houens gate 2 D, 3715 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 300, bnr. 2862

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 262 m²



Befaringsdato: 02.09.2025 **Rapportdato:** 08.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22469-1024 **Referansenummer:** CG2890

Foretak: SKUI TAKST **Takstingeniør:** Børre Skui **Vår ref:** Børre Skui



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

Skui Takst

Frem til 2006 var firmaet tilknyttet NTRF (Norges Tilstandsrapport Forbund), deretter var vi medlem i NITO-TAKST, før vi ble medlemmer i Norsk Takst som ble etablert når NITO -TAKST og Norges Takseringsforbund slo seg sammen i 2018 og frem til 2022.
Fra 2023 er vi tilsluttet NITO og fagavdelingen for Takstingeniører.

Lang erfaring og regelmessig oppgradering i kunnskap og kompetanse, gjør at vi kan tilby et bredt spekter av tjenester, og våre oppdragsgivere er meglerhus, entreprenører, banker, advokater, forsikrings-selskaper, privatpersoner og andre som har behov for profesjonell hjelp og råd i forbindelse med eiendom.
Våre kjerneområder er tilstandsrapporter, verdi-taksering, reklamasjons-takster, nærings-takster og seksjonering/søknader.

Når du har kjøp ny brukt bolig, så vil det normalt være behov for utbedringer/oppgraderinger.
Vi vil bistå dere på bakgrunn av vår bygge kompetanse og kjennskap til den nye boligen din/deres.



Rapportansvarlig

Børre Skui
Uavhengig Takstingeniør
borre@skuitakst.no
471 71 074

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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

Boligen som er oppført ca.1903, fremstår i dag som en original eldre bolig hvor det refereres til et hus som fremdeles inneholder mange av de opprinnelige, historiske bygningsdelene, materialene og detaljene fra byggeåret utvendig. For å bevare en slik bolig bør man fokusere på vedlikehold fremfor utskiftning, bruke tradisjonelle metoder og materialer, og integrere moderne løsninger for komfort og energieffektivitet der det er nødvendig.
Eier av denne boligen har gjennomført regelmessige vedlikehold, og vinduer/dører er skiftet ca.2007. Bad og kjøkken er renovert og vann/avløp er skiftet i boligen. Videre er el. anlegget oppgradert med separate el.skap med egne målere. Utvendig er boligen nymalt i 2025.
Innvendig er boligen bygget om og rommer i dag 6 stk. leiligheter som er til utleie. Alle leiligheter har egne bad, kjøkken og separate el.skap. Det er fremlagt tegninger fra arkitektkontoret Hening Karlsen AS og ferdigattest fra Skien kommune er fra 2000.
Boligen innehar ingen Sefrak registrering eller er vernet i Skien kommune.

Av merknader som bør vies særlig oppmerksomhet:
- Det må påregnes å måtte foreta utbedringer på taktekking, som er 60-70 år gammel, samt beslag i forb. med dette.
- I forb. med det arbeid som er utført på boligen av eier, så er dette opplyst til å være utført som ufaglært/egeninnsats. Dette betyr at det vil være avvik på utførelse av de ulike arbeider, merkostnader vil være påregnelig og det oppfordres til særlig grundige undersøkelser av ny eier. Dette gjelder særlig for alle våtrom, vvs installasjoner, kjøkken og dør/vindu montasje.
- På bakgrunn av vår gjennomgang i boligen, så er det påvist at bodrom er anvendt som soverom. Rommet er godkjent som som bodrom og skal ikke brukes til varig opphold.

Vedrørende EUs taksonomi for bærekraftig aktivitet som vil være en nøkkel for mange gårdeiere til å dokumentere at deres aktiviteter i byggene (eller valg av beviselig bærekraftige bygg i en kjøpsprosess) er bærekraftige. Med det kan grønn finansiering, med bedre betingelser, gi kostnadsbesparelser som langt på vei dekker opp for merutgiftene ved tilpasningene som har blitt gjort for å svare ut kravene.
Eks. på dette kan være: At man etterisolerer bygget samtidig som at man oppgraderer fasade og bytter vinduer (noe som er gjort i dette tilfellet)
Kan man verifisere at arbeidet har spart 30 % energi vil det kunne sies å være en grønn aktivitet og gi grønne finansieringsbetingelser.
Rent kosmetiske oppgraderinger er derfor mindre «verdt» rent investeringsmessig.
Bankene vil administrere innhenting av taksonomi-relaterte rapporter fra den som eier næringseiendom.
Foreløpig ser det ut til at bankene etterspør energimerke og miljøsertifisering, men når bankenes rapporteringsmaler står ferdige må det påregnes et økende rapporteringskrav ved finansieringsvurderinger.

Men med tanke på det grønne skiftet og økt fokus på energiforbruk vil det måtte påregnes ombygginger på bl.a. følgende:
-isolasjon i yttervegger og tak.
-bygge om oppvarmingskilder.

Det er opplyst fra selger at årlig leieinntekter er 465 000,- og trekker man fra 10% ledighet er brutto leieinntekter 410400 (før eiers kostnader er fratrukket) Slik leiemarkedet i dag fremstår er det gode vilkår for utleie og etter mitt syn er det gode muligheter for å løfte dagens leiepriser med 15%-25%.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1903

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med flat betongtakstein, med underlagspapp, sløyfer og lekter. Det er ikke påvist eller opplyst om pågående lekkasjer.
Renner og nedløp i stål og overmalt zink(mot nord).
Yttervegger er oppført i plassbygde 3" plank i konstruksjoner, antatt isolert etter byggetidens krav og utvendig panelt med original rustikk kledning.
Gavlfasade mot nord er forblendet med tegl(som branngavl), er utvendig pusset og malt.
Saltak av plassbygde trekonstruksjoner takbukker, blindbjelker og panel som undertak.
Uinnredet kaldtloft med gulvbord og adkomst fra fast trapp(bratt).
Deler av vindskier og undertak er skiftet mot øst.

Boligen har fastkarm, 3 rams åpningsvinduer og dører av tre med 2-lags energiglass som er skiftet ca.2007.
Terrassedør med 2 -lag energiglass i enkel utførelse til begge balkonger i henholdsvis 1. etg. og 2. etg. mot vest.
Enkle utgangsdører i malt utførelse mot syd (på fløybygget)
Malt inngangsdør på fasade mot nord på hovedbygget.
Det er oppført 2 balkonger på boligen, henholdsvis i første etg. og i andre etg. Begge balkonger er beliggende mot vest og er originale som fra byggetiden.
Det er oppført 2 balkonger på boligen, henholdsvis i første etg. og i andre etg. Begge balkonger er beliggende mot vest og er originale som fra byggetiden.
Det er oppført trapp i tre mot vest og en trapp i naturstein mot nord.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er hovedsaklig av laminat og keramiske fliser på våtrom.
Vegger er av malte mdf plater/panel, samt keramiske fliser på våtrom.
Himlinger er utført med malte plater/takess.
Mot terreng er det betong og øvrige plan er utført med tradisjonellt tre-bjelkelag med bærende gulvbord..
Sidefløy har mest sannsynlig trebjelkelag og stubbeloft. For denne delen er det begrenset med ventilering av konstruksjonen.
Eldre bygg som er over 100 år, var ikke utført med Radon duk.
Boligen har oppført 3 stk teglsteinspiper, hvorav 2 er plassert på hovedhus og en i sidefløyen.
Kjeller plan i original utførelse med pussede grove vegger,

Beskrivelse av eiendommen

betongulv og synlig bjelkelag med stubbeloft i dagen.
Original lukket trapp, i rettløpt utførelse med malte overflater.
Det er montert malte mdf/sponfyllings - dører som innvendige dører mellom de ulike rom i de forskjellige leilighetene.

VÅTROM Gå til side

Se hovedrapport

KJØKKEN Gå til side

Se hovedrapport

SPESIALROM Gå til side

Mindre toalettrom i leilighet 1.etg. mot nord, med frittstående toalett.
Laminat på gulv og malte mdf plater på vegg og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det opplyses fra selger at all vannrør i boligen er skiftet ca.2000.
Det er ikke påvist noen vannfordelerskap, men kun enkle samlestokker i kjeller.
Videre er det påvist manglende inn av vannrør opp mot himling.
Det opplyses fra selger at alle innvendige avløpsrør er skiftet i boligen.
Boligen er for det meste ventilert via lufteluker i yttervegg.
I boligens kjeller er det montert 6 stk vv tanker, som forsyner hver leilighet.
Eier opplyser at anlegget er fra ca.2000, og alle leilighetene har egne el.skap og målere. Det er ikke fremlagt noen form for samsvarserklæringer, fakturaer på utført arbeid eller annen dokumentasjon på endringer som er foretatt.
Det er påvist røykvarslere og brannslukkingsapparat i alle bo enhetene.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er en kombinasjon av leire, grus og sand.
Denne bygningen er ikke oppført med det som vi normalt vil oppfatte som drenering, da kunnskapen og materialer ikke var til stede på oppføringstidspunktet.

Grunnmur og fundamenter av spekket gråsteinsmur med kjeller under kun deler av bygningen. På fløy mot øst er det ingen adkomst og ved kontroll utv.består grunnmur av en kombinasjon av naturstein og murstein.
Terrenget er svakt hellende mot vest.
Det er opplyst at stikkledninger fra bolig og ut til påkoblings-punkt i gate er skfitet ca.2000.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

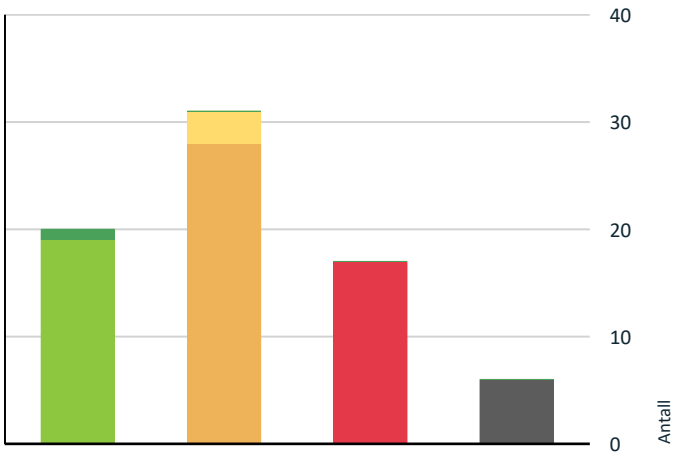
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

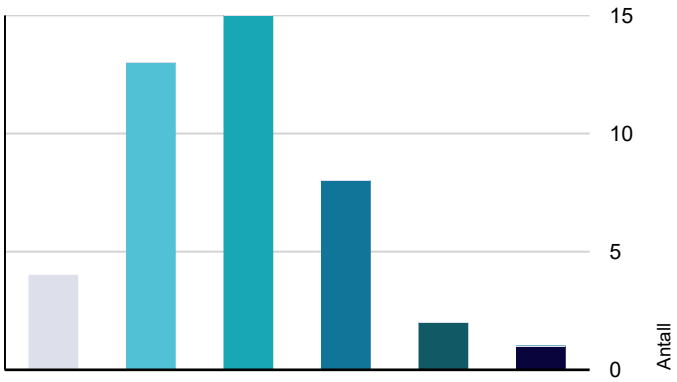
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking ble mest sannsynlig skiftet ca. 1950-1960 -tallet og er nå ca 65/75 år og er utgått på såkalt levetid.
I denne perioden er underlagsmaterialet av typen papp med asfaltbelegg, sløyfer og lekter av gran blitt anvendt.
Ved kontroll på loft er det synlig kondensering på underside av takbord.
Kondens på undersiden av takbord skyldes at varm, fuktig inneluft kommer i kontakt med en kald flate.
For å hindre dette, må man sikre god ventilasjon i takkonstruksjonen og forhindre at fuktig luft samler seg. Riktig bruk av diffusjonsåpent undertak og god lufting under taksperrene er essensielt for å transportere bort vanndampen.

Båndtekking over balkong for 1.etg. bør også skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Balkong 1.etg.:
Denne konstruksjonen har betydelige råteskader i bærende konstruksjoner og i selve balkong-dekke.
Fundamenter av betong har store setninger og skjevheter.
Den direkte årsaken til skaden er at fundamenter ikke opprettholder sin tiltenkte funksjon med å være stabilt. Grunnen som fundamenter er plassert på svikter, og fundament synker ned i grunn. Som følge av at fundamenter svikter i forkant, får balkong konstruksjonen en helning utover og dette kan synlig sees at denne øvrig del av konstruksjonen løsner i fra ytterveggen på boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp mot vest:
Enkel trapp i tre for leilighet mot vest, av impregnerte materialer. Noe skjevheter i trapp, for store åpninger mellom trinn og manglende rekkverk.
Trapp mot nord:
Trapp i naturstein er plassert direkte på terreng, fremstår som stabil, men har ingen form form rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved kontroll av de ulike etg. skillere for begge plan, er det påvist skjevheter. Skjevhetene er av en slik karakter at det stammer fra naturlig nedbøyning pga. konstruksjonens oppbygging med lange spenn. Det som ofte var montert var bjelker som ikke hadde tilstrekkelig høyde, slik at stivhet ble ivaretatt.
Etg. skillere vil være fungerende, men får TG ut i fra vår standard til tilstandsvurdering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Pipevanger er ikke synlige.

Det er ikke registrert noen tilkoblede ildsteder til røykløp i boligen.
Ved kontroll over tak, så har piper sterk slitasje i fuger/stein.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Boligens kjellergulv er ikke etablert med plast under betonggulvet. Den direkte årsaken til fuktige overflater (kapilært oppsug) er at fukt vandrer gjennom betong da det ikke ligger noen tettelag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 2. Etasje > Leilighet nr.4: Bad 2.etg.mot vest > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er opplyst at arbeider på våtrom er utført som egeninnsats, og at det ikke foreligger noen form form dokumentasjon på arbeidet og at dette ikke er å forstå som faglig gjennomført.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 2. Etasje > Leilighet nr.5: Bad 2 etg. mot syd > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vegger i våtsone er utført som malte overflater, ned mot sokkelflis. I overgang malt plate på vegg og sokkelflis, er det synlig sopp og bobler i maling.
Den direkte årsaken til dette, er at fukt trekker inn i vegg og legger seg bak malingsjiktet og mangelfull rengjøring i selve dusjnisne.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 2. Etasje > Leilighet nr.5: Bad 2 etg. mot syd > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

På bakgrunn av at det er montert vinylbelegg under flislaget, så kan man forvente at under vinylbelegget ligger gulvbord/sponplate. Dette er ikke et egnet for flis, da dette gir bevegelse i etg. skiller og gir sprekker i fuger etc.
Ved kontroll er det målt med protimeter at det ligger vann inn under flislaget over hele gulvet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 2. Etasje > Leilighet nr.5: Bad 2 etg. mot syd > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er opplyst fra selger at eldre banebelegg ligger under flislaget. I overgang flis og banebelegg ligger det ikke noen form for tetting, slik at ved bruk av dusj så trekker vann inn under laget mellom flis og banebelegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjøkken > 2. Etasje > Leilighet nr.5: Kjøkken 2 etg.mot syd > Avtrekk Gå til side

Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator fungerer ikke ved funksjonstest.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 2. Etasje > Leilighet nr.6: Bad 2.etg.mot øst > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Ved kontroll med protimeter på flisoverflaten, for å kunne konstantere fuktvariabler ble det fullt utslag på befaringsdagen. Dette betyr at det ligger fukt/vann inn under flsilaget.
Vår kontroll påviste også at vannrør gjennom gulvet, ikke har mansjetter og tilstrekkelig tetting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjøkken > 1. Etasje > Leilighet nr.1: Kjøkken 1.etg. mot vest > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Enkel kjøkkeninnredning med slette fronter og foliert base på skrog. Montert benkeplate i laminat med nedfelt benkebeslag i stål med et greps batteri. Innredning har slitasje i overflaten, noe fukttskader i bunn av skap og under benkebesalg, men forøvrig fremstår i funksjonell stand.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1. Etasje > Leilighet nr.1: Bad 1.etg.mot vest > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ved vår kontroll så er det ikke påvist at slukmembran ligger i klemring. Konsekvens av utett slukløsninger er at vann vil kunne renne utenfor selve sluket og forårsake fuktskader i etg.skiller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 1. Etasje > Leilighet nr.2: Bad og wc-rom 1.etg. mot nord > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ved kontroll i sluk er det synlig slukmembran, noe som kan tyde på at en viss faglig utførelse er gjennomført.
Det er forøvrig opplyst at arbeider på våtrom er utført som egeninnsats.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 1. Etasje > Leilighet nr.2: Bad og wc-rom 1.etg. mot nord > Ventilasjon Gå til side

Rommet har ingen ventilasjon

Rommet innehar ingen mekanisk utlufting, noe som utgjør en begrenset effekt ved å trekke fuktig luft ut av rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 1. Etasje > Leilighet nr.3: Bad 1.etg.mot øst > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Leilighet nr.4: Bad 2.etg.mot vest > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Leilighet nr.5: Bad 2 etg. mot syd > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Leilighet nr.6: Bad 2.etg.mot øst > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Leilighet nr.1: Bad 1.etg.mot vest > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Leilighet nr.2: Bad og wc-rom 1.etg. mot nord > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Leilighet nr.3: Bad 1.etg.mot øst > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Boligen har skiftet ut renner/nedløp som fremstår i ok.stand. Eldre overmalte sink renner/nedløp på fasade mot nord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Kledningen er i utgangspunktet satt inn med linolje, og dette har resultert i enkelte "blærer" i paneler og et noe hyppigere vedlikeholds intervall må påregnes.
Synlig eldre råteskade i ytterpanel mot øst, etter lekkasje fra gradrenne.
Ytterpanel fremstår i dag som nymalt i 2025, og er i utgangspunktet av god kvalitet.
Murvegg mot nord har tydelige tegn på at teglstein løsner i mørtel som følge av at fuger ikke er fullt ut speket. Konsekvens er fuger trekke vann og når dette fryser så sprekker mørtel opp. Mørtel fra denne tidsperioden har en sementblanding som er dårligere enn i dag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

Ved kontroll på kaldtloftet/takkonstruksjonen er denne stabil, den har imidlertid naturlige skjevheter noe som erfaringsmessig er vanlig når boligen blir over 100 år.
Gavl mot syd har skjevheter på blindbjelke.
Det er synlig kondens merker på undersiden av hele undertaket, dette som følge av manglende ventilering av loftet og 2 trinns taktekking som ikke opprettholder sin tiltenkte funksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Dører Gå til side

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

Dør mot nord har slitasje i overflaten, som følge av manglende takoverbygg. Dør til leilighet i 1. etg. mot sydvest, er av eldre modell og er overmalt. For denne installasjonen så har denne normal slitasje.
Dør til kjeller er av nyere dato, og er kun påvirket av noe fuktopptrekk fra grunn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkong 2.etg.:
Denne konstruksjonen er opplagret på yttervegg

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Overflater fremstår med normal slitasje, stedvis er f.eks.laminat noe mer slitt og vegger og himlinger har stedevise sprekker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Radon Gå til side

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

Det gjøres oppmerksom på at ved utleie av bolig er det krav til radonmåling.
Nåværende eier har ikke fremlagt radonmåling av boligen.
Dersom kjøper fortsatt ønsker å leie ut deler av boligen må kjøper gjennomføre en måling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Ved vår kontroll så mangler håndløper i trapp på vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Dører har stedevise skader i overflaten som malingsavflassing etc, og det skal legges til grunn at dette er utleieobjekt og slitasje er høyere enn i eneboliger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Levetiden for et rør-i-rør-system (PEX) kan være over 50 år med riktig installasjon, men den faktiske levetiden avhenger av materialkvalitet, korrekt installasjon og drift, samt at PEX-rør generelt regnes som en langvarig og pålitelig løsning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Levetiden til avløpsrør varierer fra 15 til over 100 år, avhengig av materialet og installasjonen.
Anbefalt brukstid er ofte rundt 50 år, men kan være kortere for eldre materialer som støpejern.
Plastmaterialer som PE og PVC har en forventet levetid på 50–100 år, mens nye, moderne plastrør kan vare over 100 år. Ytre faktorer som jordmasser og bruksmønster påvirker levetiden, og det er viktig med jevnlig inspeksjon for å unngå kollaps.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Våtrom bør ha mekanisk avlufting.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VV tanker er over 25 år, og har begrenset levetid.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Eier opplyser at anlegget er fra ca.2000, og alle leilighetene har egne el.skap og målere. Det er ikke fremlagt noen form for samsvarserklæringer, fakturaer på utført arbeid eller annen dokumentasjon på endringer som er foretatt.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Boligen har ingen fuktsikring, slik vi i dag omtaler dette. Vann fra nedløp går direkte i terreng og inn under grunnmur da denne er plassert direkte på byggegrunn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Ved utv.kontroll er det stedvis sprekk mellom natursteiner, noe som er relativt vanlig på slik konstruksjon.
Sidefløy mot øst, har ingen adkomst og synlige pussavflaasinger er synlig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Øvrig del av fasader bør etablere fall i 1:50, 3 m fra grunnmur og ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 2. Etasje > Leilighet nr.4: Bad 2.etg.mot vest > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet innehar ingen mekanisk utlufting, noe som utgjør en begrenset effekt ved å trekke fuktig luft ut av rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 2. Etasje > Leilighet nr.5: Bad 2 etg. mot syd > Ventilasjon Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet innehar ingen mekanisk utlufting, noe som utgjør en begrenset effekt ved å trekke fuktig luft ut av rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > 2. Etasje > Leilighet nr.5: Kjøkken 2 etg.mot syd > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Enkel kjøkkeninnredning med slette fronter og foliert base på skrog. Montert benkeplate i laminat med nedfelt benkebeslag i stål med et greps batteri. Innredning har slitasje i overflaten, noe fukttskader i bunn av skap og under benkebesalg, men forøvrig fremstår i funksjonell stand.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 2. Etasje > Leilighet nr.6: Bad 2.etg.mot øst > Overflater vegger og himling Gå til side

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

Bad har dør montert innenfor våtsone, og det anbefales å overmale overflater med våtromsmaling. Dette tiltaket vil kunne ivareta kvalitet på overflaten.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 2. Etasje > Leilighet nr.6: Bad 2.etg.mot øst > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist "slipp"i fugemasse i overgang gulv/vegg ved terskel. Videre er det påvist sprekk/riss i fuger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 1. Etasje > Leilighet nr.1: Bad 1.etg.mot vest > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist andre avvik:

Ved kontroll på gjennomføringer på vegg i våt sone, er det blant annet boret hull i flis for gjennomføring av avløp/vannrør og vannrør er festet til vegg i våtsone hvor eventuell membran er punktert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1. Etasje > Leilighet nr.1: Bad 1.etg.mot vest > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ved kontroll på flis-overflaten som ligger i 2 nivåer, med nedsenket dusjnisje som har fall til sluk. Øvrig del av gulvet uten fall til sluk, men har etablert tett oppkant ved terskel.
På bakgrunn av at etg. skiller er av tre, gir dette noe nedbøyning og riss i flisfuger er påvist og tidligere forsøkt fuget på nytt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 1. Etasje > Leilighet nr.2: Bad og wc-rom 1.etg. mot nord > Overflater vegger og himling Gå til side

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

Bad har dør montert innenfor våtsone, og det anbefales å overmale overflater med våtromsmaling. Dette tiltaket vil kunne ivareta kvalitet på overflaten.

Våtrom > 1. Etasje > Leilighet nr.2: Bad og wc-rom 1.etg. mot nord > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist sprekker i fliser.

Sammendrag av boligens tilstand

Ved kontroll på flis-overflaten som ligger i 2 nivåer, med nedsenket dusjnisje som har fall til sluk. Øvrig del av gulvet uten fall til sluk, men har etablert tett oppkant ved terskel.
På bakgrunn av at etg. skiller er av tre, gir dette noe nedbøyning og riss i flisfuger er påvist og tidligere forsøkt fuget på nytt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1. Etasje > Leilighet nr.3: Bad 1.etg.mot øst > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet innehar ingen mekanisk utlufting, noe som utgjør en begrenset effekt ved å trekke fuktig luft ut av rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Leilighet nr.4: Bad 2.etg.mot vest > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ved kontroll på våtrommet er det begrenset mulighet for utvidet kontroll, da rommet har lite gulvareal slik at fullstendig kontroll ikke kan gjennomføres.
Noe avvik ved innfestning av flis på gulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > 2. Etasje > Leilighet nr.4: Kjøkken 2.etg. mot vest > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Enkel kjøkkeninnredning med slette fronter og foliert base på skrog. Montert benkeplate i laminat med nedfelt benkebeslag i stål med et greps batteri. Innredning har slitasje i overflaten, noe fuktsakder i bunn av skap og under benkebesalg, men forøvrig fremstår i funksjonell stand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1. Etasje > Leilighet nr.3: Bad 1.etg.mot øst > Overflater Gulv Gå til side

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

Ved kontroll på flis-overflaten som ligger med delvis nedsenket dusjnisje som har fall til sluk. Øvrig del av gulvet uten fall til sluk, men har etablert tett oppkant ved terskel.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1903

Kommentar
Ut fra grunnboka, viser denne at
første registrering er i 1903(tomt)

Anvendelse
I bruk

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Opplyst montert nye vv tanker, plast i avløp og rør i rør for innvendig vannfortdeling.
2000	Modernisering	Opplyst lagt nytt vann/avløp fra bolig og ut til påkoblingspunkt i gate.
2000	Modernisering	Opplyst oppgradert elektro, med bl.a. separate el.skaper og målere.
2007	Modernisering	Opplyst skiftet dører og vinduer.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med flat betongtakstein, med underlagspapp, sløyfer og lekter. Det er ikke påvist eller opplyst om pågående lekkasjer.

Årstall: 1950 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking ble mest sannsynlig skiftet ca. 1950-1960-tallet og er nå ca 65/75 år og er utgått på såkalt levetid.
I denne perioden er underlagsmaterialet av typen papp med asfaltbelegg, sløyfer og lekter av gran blitt anvendt.
Ved kontroll på loft er det synlig kondensering på underside av takbord.
Kondens på undersiden av takbord skyldes at varm, fuktig inneluft kommer i kontakt med en kald flate. For å hindre dette, må man sikre god ventilasjon i takkonstruksjonen og forhindre at fuktig luft samler seg. Riktig bruk av diffusjonsåpent undertak og god lufting under taksperrene er essensielt for å transportere bort vanndampen.

Båndtekking over balkong for 1.etg. bør også skiftes.

Konsekvens/tiltak
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- 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.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tiltaket vil være å åpne opp i overgang yttervegg/takkonstruksjon, slik at konstruksjonen får tilgang på luftgjennomstrømming.
Ved skifte av selve taktekkingen anbefales det å anvende sløyfer og lekter på 35mm, dette for å kunne etablere god gjennomlufting under taktekkingen

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål og overmalt zink(mot nord).

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Boligen har skiftet ut renner/nedløp som fremstår i ok.stand. Eldre overmalte sink renner/nedløp på fasade mot nord.

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.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det settes ikke anmerkninger på manglende feieplattform/takstige, da piper ikke er i bruk(ingen vedovner montert). Skal vedovner monteres må overnevnte avvik lukkes.
Det bør legges avrenning fra taknedløp i rør, hvor vann føres bort fra bolige.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i plassbygde 3" plank i konstruksjoner, antatt isolert etter byggetidens krav og utvendig panelt med original rustikk kledning. Gavlfasade mot nord er forblendet med tegl(som branngavl), er utvendig pusset og malt.

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

Kledningen er i utgangspunktet satt inn med linolje, og dette har resultert i enkelte "blærer" i paneler og et noe hyppigere vedlikeholds intervall må påregnes.
Synlig eldre råteskade i ytterpanel mot øst, etter lekkasje fra gradrenne.
Ytterpanel fremstår i dag som nymalt i 2025, og er i utgangspunktet av god kvalitet.
Murvegg mot nord har tydelige tegn på at teglstein løsner i mørtel som følge av at fuger ikke er fullt ut speket. Konsekvens er fuger trekke vann og når dette fryser så sprekker mørtel opp. Mørtel fra denne tidsperioden har en sementblanding som er dårligere enn i dag.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Forøvrig fremstår kledning som hard, men stedvis utskiftninger må påregnes.
Murvegg mot nord har tydelige tegn på at teglstein løsner i mørtel (i øvre del) og tiltak her må settes inn.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av plassbygde trekonstruksjoner takbukker, blindbjelker og panel som undertak.
Uinnredet kaldtloft med gulvbord og adkomst fra fast trapp(bratt).
Deler av vindskier og undertak er skiftet mot øst.

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

Ved kontroll på kaldtloftet/takkonstruksjonen er denne stabil, den har imidlertid naturlige skjevheter noe som erfaringsmessig er vanlig når boligen blir over 100 år.
Gavl mot syd har skjevheter på blindbjelke.
Det er synlig kondens merker på undersiden av hele undertaket, dette som følge av manglende ventilering av loftet og 2 trinns taktekking som ikke opprettholder sin tiltenkte funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved kontroll på kaldtloftet/takkonstruksjonen er denne stabil, den har imidlertid naturlige skjevheter noe som erfaringsmessig er vanlig når boligen blir over 100 år.
Det er synlig kondens merker på undersiden av hele undertaket, dette som følge av manglende ventilering av loftet. Samtidig er det målt noe forhøyde fuktverdier i bjelker som ligger inntil pipeløpet.(dette som følge av utett beslag/papp)
Stedvis noen tydelige tegn til borende treskadedyr, og nærmere undersøkelser må gjennomføres.
For at ventilering av kaldtloftet skal fungere, så må "kubbing" under utv.panel fjernes. Da øker man tilstrømming av luft, som igjen skal gå videre opp på kaldtloftet.
Erfaringsmessig så har oversiden av blindbjelker (den ytterste bjelken) råte/fuktskader i overflaten og dette kan bare sjekkes ved kontroll fra tak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Vinduer

Boligen har fastkarm, 3 rams åpningsvinduer og dører av tre med 2- lags energiglass som er skiftet ca.2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tilstandsrapport

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Ved kontroll så fremstår vinduer i ok stand, det er noe etterslep på overflatebehandling, beslag under/over vinduer (av eldre dato som anbefales utbedres).
Vinduer/dører er satt inn direkte i orginal plass som forrige vindu/dør, uten at beslag er skiftet. Konsekvensen av dette er at ved kraftig nedbør/slagregn vil lekkasjer kunne oppstå.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Dører

Terrassedør med 2 -lag energiglass i enkel utførelse til begge balkonger i henholdsvis 1. etg. og 2. etg. mot vest.
Enkle utgangsdører i malt utførelse mot syd (på fløybygget)
Malt inngangsdør på fasade mot nord på hovedbygget.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør mot nord har slitasje i overflaten, som følge av manglende takoverbygg. Dør til leilighet i 1. etg. mot sydvest, er av eldre modell og er overmalt. For denne installasjonen så har denne normal slitasje.
Dør til kjeller er av nyere dato, og er kun påvirket av noe fuktopptrekk fra grunn.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Dør mot nord bør overflatebehandles, for å ha optimal motstand mot vær og vind.
Øvrige dører trenger normalt vedlikehold i form av overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er oppført balkong i 1.etg.mot vest på boligen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Balkong 1.etg.:
Denne konstruksjonen har betydelige råteskader i bærende konstruksjoner og i selve balkong-dekke. Fundamenter av betong har store setninger og skjevheter.
Den direkte årsaken til skaden er at fundamenter ikke opprettholder sin tiltenkte funksjon med å være stabilt. Grunnen som fundamenter er plassert på svikter, og fundament synker ned i grunn. Som følge av at fundamenter svikter i forkant, får balkong konstruksjonen en helning utover og dette kan synlig sees at denne øvrig del av konstruksjonen løsner i fra ytterveggen på boligen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Balkong må rives og oppføres på nytt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er oppført 2 balkonger på boligen, henholdsvis i første etg. og i andre etg. Begge balkonger er beliggende mot vest og er originale som fra byggetiden.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkong 2.etg.:
Denne konstruksjonen er opplagret på yttervegg

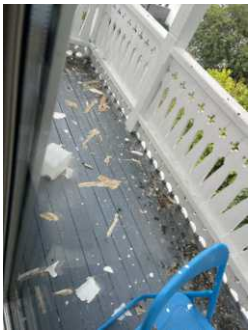
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Denne konstruksjonen fremstår som stabil, og er nylig malt. På befaringsdagen var det en skitt etter duer som bør rengjøres før bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport





TG 3 Utvendige trapper

Det er oppført trapp i tre mot vest og en trapp i naturstein mot nord.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp mot vest:
Enkel trapp i tre for leilighet mot vest, av impregnerte materialer. Noe skjevheter i trapp, for store åpninger mellom trinn og manglende rekkverk.
Trapp mot nord:
Trapp i naturstein er plassert direkte på terreng, fremstår som stabil, men har ingen form form rekkverk.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Trapper bør oppgraderes med sikring i form av rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er hovedsaklig av laminat og keramiske fliser på våtrom.
Vegger er av malte mdf plater/panel, samt keramiske fliser på våtrom.
Himlinger er utført med malte plater/takess.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Overflater fremstår med normal slitasje, stedvis er f.eks.laminat noe mer slitt og vegger og himlinger har stedevise sprekker.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

Det vil stedvis være behov for oppgraderinger, men dette må sees i forhold til valgt standard på utleie videre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Mot terreng er det betong og øvrige plan er utført med tradisjonellt tre-bjelkelag med bærende gulvbord..
Sidefløy har mest sannsynlig trebjelkelag og stubbeloft. For denne delen er det begrenset med ventilering av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved kontroll av de ulike etg. skillere for begge plan, er det påvist skjevheter. Skjevhetene er av en slik karakter at det stammer fra naturlig nedbøyning pga. konstruksjonens oppbygging med lange spenn. Det som ofte var montert var bjelker som ikke hadde tilstrekkelig høyde, slik at stivhet ble ivaretatt.
Etg. skillere vil være fungerende, men får TG ut i fra vår standard til tilstandsvurdering.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre boliger som denne som er over 100år som denne har naturlige skjevheter i etg.skillere. Dette betyr ikke at konstruksjonen har en svikt, men at den har fått en nedbøyning over tid pga.f.eks.lange strekk/underdimensjonering.
På delen som vender mot øst, bør det tas nærmere kontroll.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Eldre bygg som er over 100 år, var ikke utført med Radon duk.

Vurdering av avvik:

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

Det gjøres oppmerksom på at ved utleie av bolig er det krav til radonmåling.
Nåværende eier har ikke fremlagt radonmåling av boligen.
Dersom kjøper fortsatt ønsker å leie ut deler av boligen må kjøper gjennomføre en måling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger, men boligen ligger i et område med moderate til lave forekomster av Radon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har oppført 3 stk teglsteinspiper, hvorav 2 er plassert på hovedhus og en i sidefløyen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Det er ikke registrert noen tilkoblede ildsteder til røykløp i boligen.
Ved kontroll over tak, så har piper sterk slitasje i fuger/stein.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

En teglsteinspipe skal ikke kles inn på noen av sidene. Alle fire sider skal være tilgjengelig for inspeksjon. En teglsteinspipe skal ha en hel steins avstand til brennbart materiale, så som bjelkelag, vegger etc. Rehabiliteres en teglpipe med for eksempel stålrør, beregnes den som en "elementpipe" og vil da ha krav til to sider som skal være synlige/ ikke innkledd. Således - er denne pipen ulovlig.
Grunnen til kravene i sin tid, er jo at man kunne få branngasser inn i huset ved sprekkdannelser i pipestokken.
Når pipeløp av en slik alder skal oppgraderes, må dette gjennomføres med et nytt røykløp enten i stål eller keramikk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller plan i original utførelse med pussede grove vegger, betongulv og synlig bjelkelag med stubbeloft i dagen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Boligens kjellergulv er ikke etablert med plast under betonggulvet. Den direkte årsaken til fuktige overflater (kapilært oppsug) er at fukt vandrer gjennom betong da det ikke ligger noen tettelag.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

For å kunne optimalisere klimaet i kjeller, anbefales det å sette inn et avfuktingsanlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige trapper

Original lukket trapp, i rettløpt utførelse med malte overflater.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Ved vår kontroll så mangler håndløper i trapp på vegg.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet i bruk.
Det bør vurderes å oppgradere slik at det kommer inn under dagens krav, og sikrer barn i brukerfasen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Det er montert malte mdf/sponfyllings - dører som innvendige dører mellom de ulike rom i de forskjellige leilighetene.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Dører har stedevise skader i overflaten som malingsavflassing etc, og det skal legges til grunn at dette er utleieobjekt og slitasje er høyere enn i eneboliger.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandling av karm, listverk og dørblad.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

2. ETASJE > LEILIGHET NR.4: BAD 2.ETG.MOT VEST

Generell

Bad med støpt gulv og keramiske fliser på gulv. Platekledde trekonstruksjoner med flis i overflaten, samt himling av malte takess.
Badet er utstyrt med sanitærutstyr av normal kvalitet som dusjkabinett, wc, baderomsinnredning med porselens servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.
Badet er ventilert med takventil.

2. ETASJE > LEILIGHET NR.4: BAD 2.ETG.MOT VEST

TG 1 Overflater vegger og himling

Platekledde trekonstruksjoner med flis i overflaten, samt himling av malte takess.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > LEILIGHET NR.4: BAD 2.ETG.MOT VEST

TG 2 Overflater Gulv

Ved kontroll er det ikke påvist fall til sluk, men mot terskel er det en god oppkant på ca. 50mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ved kontroll på våtrommet er det begrenset mulighet for utvidet kontroll, da rommet har lite gulvareal slik at fullstendig kontroll ikke kan gjennomføres. Noe avvik ved innfestning av flis på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det anbefales å regelmessig kontrollere overflaten, for å sikre om skaden er stabil elle rom denne utvikler seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > LEILIGHET NR.4: BAD 2.ETG.MOT VEST

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er opplyst at arbeider på våtrom er utført som egeninnsats.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er opplyst at arbeider på våtrom er utført som egeninnsats, og at det ikke foreligger noen form form dokumentasjon på arbeidet og at dette ikke er å forstå som faglig gjennomført.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Rommet er ca.3 kvm, og rengjøring av sluk kan være utfordrende, da det ikke er areal til å flytte dusjkabinett.
Når det opplyses at arbeidet er utført som egeninnsats, må det holdes under regelmessig tilsyn.
For å sikre dette så anbefales det å gjennomføre ny membran på gulv og vegger, slik at optimal tetthet på våtrommet blir etablert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2. ETASJE > LEILIGHET NR.4: BAD 2.ETG.MOT VEST

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr fremstår med normal slitasje og fungerende.

2. ETASJE > LEILIGHET NR.4: BAD 2.ETG.MOT VEST

TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet innehar ingen mekanisk utlufting, noe som utgjør en begrenset effekt ved å trekke fuktig luft ut av rommet.

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

Det bør monteres mekanisk utlufting.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > LEILIGHET NR.4: BAD 2.ETG.MOT VEST

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Delevegger i massiv tre i en tykkelse hvor det ikke er mulig å bore i (15cm tykkelse)
Det er foretatt kontroll ved protimeter og det er ikke påvist avvik.

2. ETASJE > LEILIGHET NR.5: BAD 2 ETG. MOT SYD

Generell

Bad med keramiske fliser med oppkant på gulv over eldre vinylbelegg. Platekledde trekonstruksjoner med malte flater, samt himling av malte plater i himling.
Badet er utstyrt med sanitærutstyr av normal kvalitet som dusjnisje m/forheng, servant på bærejern og opplegg for vaskemaskin.
Badet er ventilert med ventil.

2. ETASJE > LEILIGHET NR.5: BAD 2 ETG. MOT SYD

TG 3 Overflater vegger og himling

Platekledde trekonstruksjoner med malte plater, på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
• Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vegger i våtsone er utført som malte overflater, ned mot sokkelflis. I overgang malt plate på vegg og sokkelflis, er det synlig sopp og bobler i maling.
Den direkte årsaken til dette, er at fukt trekker inn i vegg og legger seg bak malingsjiktet og mangelfull rengjøring i selve dusjnisne.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Området som ligger innenfor våt sone(faktisk hele rommet), må bygges om med membran/baderomsplater for å forhindre ytterligere skader i konstruksjon.
Ved å unnlate å gjennomføre disse tiltak, vil dette kunne medføre varig skade og samtidig ha en dårlig klima i våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2. ETASJE > LEILIGHET NR.5: BAD 2 ETG. MOT SYD

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater Gulv

Det er fall i selve dusjnisje, flatt gulv forøvrig, men oppkant ved terskel. Synlig sprukken flis innenfor terskel og oppkantfliser med riss i fuger.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

På bakgrunn av at det er montert vinylbelegg under flislaget, så kan man forvente at under vinylbelegget ligger gulvbord/sponplate. Dette er ikke et egnet for flis, da dette gir bevegelse i etg. skiller og gir sprekker i fuger etc.
Ved kontroll er det målt med protimeter at det ligger vann inn under flislaget over hele gulvet.

Konsekvens/tiltak
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

For å sikre en videre funksjon av dette våtrommet. må det foretas utbedringer av membran, fall og flis for dette arealet. Videre bruk vil kunne skade konstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > LEILIGHET NR.5: BAD 2 ETG. MOT SYD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er opplyst at arbeider på våtrom er utført som egeninnsats.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er opplyst fra selger at eldre banebelegg ligger under flislaget. I overgang flis og banebelegg ligger det ikke noen form for tetting, slik at ved bruk av dusj så trekker vann inn under laget mellom flis og banebelegg.

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

Våtrommet anbefales å skifte sluk, membran og sjikt opp mot vegg, slik at dette fremstår som en tett løsning under nytt flislag.
Ved at man ikke tar disse tiltakene, vil dette medføre skade på konstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > LEILIGHET NR.5: BAD 2 ETG. MOT SYD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har en løsning med dusjhjørne med forheng, veggengt servant og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > LEILIGHET NR.5: BAD 2 ETG. MOT SYD

TG 2 Ventilasjon

Badet er ventilert med takventil.

Vurdering av avvik:
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet innehar ingen mekanisk utlufting, noe som utgjør en begrenset effekt ved å trekke fuktig luft ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Det bør monteres mekanisk utlufting.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > LEILIGHET NR.5: BAD 2 ETG. MOT SYD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Delevegger i massiv tre i en tykkelse hvor det ikke er mulig å bore i (15cm tykkelse)
Det er foretatt kontroll ved protimeter og det er ikke påvist avvik utenfor våtrommet.

2. ETASJE > LEILIGHET NR.6: BAD 2.ETG.MOT ØST

Generell

Bad med støpt gulv og keramiske fliser på gulv. Platekledde trekonstruksjoner med flis i overflaten, samt himling av malte takess.
Badet er utstyrt med sanitærutstyr av normal kvalitet som dusjhjørne med forheng, wc, servant på bærejern og opplegg for vaskemaskin.
Badet er ventilert med vifte i yttervegg.

2. ETASJE > LEILIGHET NR.6: BAD 2.ETG.MOT ØST

TG 2 Overflater vegger og himling

Platekledde trekonstruksjoner med flis i overflaten, samt himling av malte takess.

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

Bad har dør montert innenfor våtsone, og det anbefales å overmale overflater med våtromsmaling.
Dette tiltaket vil kunne ivareta kvalitet på overflaten.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Ved å unnlate å gjennomføre disse tiltak, vil dette kunne medføre varig skade og samtidig ha en dårlig klima i våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > LEILIGHET NR.6: BAD 2.ETG.MOT ØST

TG 2 Overflater Gulv

Ved kontroll er det påvist fall til sluk i selve dusjnisjen, og mot terskel er det en god oppkant på ca. 50mm.
Øvrig del av gulvet har ikke fall til sluk.

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

Det er påvist "slipp"i fugemasse i overgang gulv/vegg ved terskel. Videre er det påvist sprekk/riss i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Påviste sprekk/riss i fuger har sammenheng med underlaget/konstruksjonen som ikke innehar stivhet som er påkrevd. Nedbøying av etg. skiller gir utslag i sprekk/riss i fuger.
Ny silikon i overgang gulv/vegg ved terskel er anbefalt å gjennomføre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > LEILIGHET NR.6: BAD 2.ETG.MOT ØST

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Ved kontroll i sluk er det synlig slukmembran, noe som kan tyde på at en viss faglig utførelse er gjennomført.
Det er forøvrig opplyst at arbeider på våtrom er utført som egeninnsats.

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Ved kontroll med protimeter på flisoverflaten, for å kunne konstantere fuktvariabler ble det fullt utslag på befaringsdagen. Dette betyr at det ligger fukt/vann inn under flsilaget.
Vår kontroll påviste også at vannrør gjennom gulvet, ikke har mansjetter og tilstrekkelig tetting.

Konsekvens/tiltak
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Som følge av manglende mansjetter på vannrør i våtsonen, er dette et forhold som bør utbedres.
Konsekvens av manglende utbedring vil føre til skader i underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > LEILIGHET NR.6: BAD 2.ETG.MOT ØST

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med sanitærutstyr av normal kvalitet som nedsenket dusjhjørne, vegghengt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > LEILIGHET NR.6: BAD 2.ETG.MOT ØST

TG 1 Ventilasjon

Badet er tilfredsstillende ventilert med elektrisk vifte via yttervegg.

2. ETASJE > LEILIGHET NR.6: BAD 2.ETG.MOT ØST

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Delevegger i massiv tre i en tykkelse hvor det ikke er mulig å bore i (15cm tykkelse)
Det er foretatt kontroll ved protimeter og det er ikke påvist avvik på utsiden av våtrommet.

1. ETASJE > LEILIGHET NR.1: BAD 1.ETG.MOT VEST

Generell

Bad med støpt gulv og keramiske fliser på gulv. Platekledde trekonstruksjoner med flis i overflaten, samt himling av malte plater.
Badet er utstyrt med sanitærutstyr av normal kvalitet som dusjhjørne, wc, servant på bærejern og opplegg for vaskemaskin.
Badet er ventilert med el.vifte.

1. ETASJE > LEILIGHET NR.1: BAD 1.ETG.MOT VEST

TG 2 Overflater vegger og himling

Platekledde trekonstruksjoner med flis i overflaten, samt himling av malte plater.

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

Ved kontroll på gjennomføringer på vegg i våt sone, er det blant annet boret hull i flis for gjennomføring av avløp/vannrør og vannrør er festet til vegg i våtsone hvor eventuell membran er punktert.

Konsekvens/tiltak
- Fuger bør skiftes ut.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport

Området som ligger innenfor våt sone(faktisk hele rommet), må bygges om med membran/flis for å forhindre ytterligere skader i konstruksjon.
Ved å unnlate å gjennomføre disse tiltak, vil dette kunne medføre varig skade og samtidig ha en dårlig klima i våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > LEILIGHET NR.1: BAD 1.ETG.MOT VEST

TG 2 Overflater Gulv

Det er fall i selve dusjnisje, flatt gulv forøvrig, men oppkant ved terskel. Synlig sprukken flis innenfor terskel og riss i fuger.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ved kontroll på flis-overflaten som ligger i 2 nivåer, med nedsenket dusjnisje som har fall til sluk. Øvrig del av gulvet uten fall til sluk, men har etablert tett oppkant ved terskel.
På bakgrunn av at etg. skiller er av tre, gir dette noe nedbøyning og riss i flisfuger er påvist og tidligere forsøkt fuget på nytt.

Konsekvens/tiltak
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Påviste sprekk/riss i fuger har sammenheng med underlaget/konstruksjonen som ikke innehar stivhet som er påkrevd. Nedbøying av etg. skiller gir utslag i sprekk/riss i fuger.
Ny silikon i overgang gulv/vegg ved terskel er anbefalt å gjennomføre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > LEILIGHET NR.1: BAD 1.ETG.MOT VEST

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er opplyst at arbeider på våtrom er utført som egeninnsats.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ved vår kontroll så er det ikke påvist at slukmembran ligger i klemring. Konsekvens av utett slukløsninger er at vann vil kunne renne utenfor selve sluket og forårsake fuktskader i etg.skiller.

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

Som følge av manglende mansjetter på vannrør i våtsonen, er dette et forhold som bør utbedres.
Konsekvens av manglende utbedring vil føre til skader i underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > LEILIGHET NR.1: BAD 1.ETG.MOT VEST

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med sanitærutstyr av normal kvalitet som nedsenket dusjhjørne, wc, servant på bærejern og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > LEILIGHET NR.1: BAD 1.ETG.MOT VEST

TG 1 Ventilasjon

Badet er tilfredsstillende ventilert med elektrisk vifte via yttervegg.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > LEILIGHET NR.1: BAD 1.ETG.MOT VEST

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Delevegger i massiv tre i en tykkelse hvor det ikke er mulig å bore i (15cm tykkelse)

1. ETASJE > LEILIGHET NR.2: BAD OG WC-ROM 1.ETG. MOT NORD

Generell

Bad med støpt gulv og keramiske fliser på gulv. Platekledde trekonstruksjoner med flis i overflaten, samt himling av malte takess.
Badet er utstyrt med sanitærutstyr av normal kvalitet som dusjhjørne med forheng, wc, servant på bærejern og opplegg for vaskemaskin.
Badet ikke ventilert.

1. ETASJE > LEILIGHET NR.2: BAD OG WC-ROM 1.ETG. MOT NORD

TG 2 Overflater vegger og himling

Platekledde trekonstruksjoner med flis i overflaten, samt himling av malte plater.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Bad har dør montert innenfor våtsone, og det anbefales å overmale overflater med våtromsmaling.
Dette tiltaket vil kunne ivareta kvalitet på overflaten.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Fliser må skiftes.

For å kunne optimalisere kvalitet på dørblad, karm og lister, anbefales det å overmale med våtromsmaling.

1. ETASJE > LEILIGHET NR.2: BAD OG WC-ROM 1.ETG. MOT NORD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fall i selve dusjnisje, flatt gulv forøvrig, men oppkant ved terskel. Synlig sprukken flis ved vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Ved kontroll på flis-overflaten som ligger i 2 nivåer, med nedsenket dusjnisje som har fall til sluk. Øvrig del av gulvet uten fall til sluk, men har etablert tett oppkant ved terskel.
På bakgrunn av at etg. skiller er av tre, gir dette noe nedbøyning og riss i flisfuger er påvist og tidligere forsøkt fuget på nytt.

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

Påviste sprekk i flis har sammenheng med underlaget/konstruksjonen som ikke innehar stivhet som er påkrevd. Nedbøying av etg. skiller gir utslag i sprekk/riss i fuger.
Ny silikon i overgang gulv/vegg ved terskel er anbefalt å gjennomføre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > LEILIGHET NR.2: BAD OG WC-ROM 1.ETG. MOT NORD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er opplyst at arbeider på våtrom er utført som egeninnsats. Synlig slukmembran ved kontroll i sluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ved kontroll i sluk er det synlig slukmembran, noe som kan tyde på at en viss faglig utførelse er gjennomført.
Det er forøvrig opplyst at arbeider på våtrom er utført som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Det er foretatt kontroll i våt sone, og synlig innfestning av toalett med skruer gir punktering av membran. Sprekk i flis vil gjøre at vann trenger under flis og vil føre til lukt og skade på membran ved konstant være påvirket fra vann.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > LEILIGHET NR.2: BAD OG WC-ROM 1.ETG. MOT NORD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med sanitærutstyr av normal kvalitet som nedsenket dusjhjørne, wc, servant på bærejern og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > LEILIGHET NR.2: BAD OG WC-ROM 1.ETG. MOT NORD

TG 3 Ventilasjon

Rommet innehar ingen løsning på ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Rommet innehar ingen mekanisk utlufting, noe som utgjør en begrenset effekt ved å trekke fuktig luft ut av rommet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør monteres mekanisk utlufting.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > LEILIGHET NR.2: BAD OG WC-ROM 1.ETG. MOT NORD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Delevegger i massiv tre i en tykkelse hvor det ikke er mulig å bore i (15cm tykkelse)
Det er foretatt kontroll ved protimeter og det er ikke påvist avvik.

1. ETASJE > LEILIGHET NR.3: BAD 1.ETG.MOT ØST

Generell

Bad med støpt gulv og keramiske fliser på gulv. Platekledde trekonstruksjoner med flis i overflaten, samt himling av malte plater i himling.
Badet er utstyrt med sanitærutstyr av normal kvalitet som dusjnisje, wc, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Badet er ventilert med takventil.

1. ETASJE > LEILIGHET NR.3: BAD 1.ETG.MOT ØST

TG 1 Overflater vegger og himling

Platekledde trekonstruksjoner med flis i overflaten, samt himling av malte plater.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > LEILIGHET NR.3: BAD 1.ETG.MOT ØST

TG 2 Overflater Gulv

Det er fall i selve dusjnisje, flatt gulv forøvrig, men oppkant ved terskel.

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

Ved kontroll på flis-overflaten som ligger med delvis nedsenket dusjnisje som har fall til sluk. Øvrig del av gulvet uten fall til sluk, men har etablert tett oppkant ved terskel.

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

Rommet vil kunne fungere, men på bakgrunn av optimale fallforhold så bør rommet holdes under regelmessig kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > LEILIGHET NR.3: BAD 1.ETG.MOT ØST

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er opplyst at arbeider på våtrom er utført som egeninnsats. Synlig slukmembran ved kontroll i sluk.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon.

Rommet er ca.3 kvm, og rengjøring av sluk kan være utfordrende, da det ikke er areal til å flytte dusjkabinett.
Når det opplyses at arbeidet er utført som egeninnsats, må det holdes under regelmessig tilsyn.
For å sikre dette så anbefales det å gjennomføre ny membran på gulv og vegger, slik at optimal tetthet på våtrommet blir etablert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > LEILIGHET NR.3: BAD 1.ETG.MOT ØST

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med sanitærutstyr av normal kvalitet som nedsenket dusjhjørne, wc, servant på bærejern og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > LEILIGHET NR.3: BAD 1.ETG.MOT ØST

TG 2 Ventilasjon

Badet er ventilert med takventil.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet innehar ingen mekanisk utlufting, noe som utgjør en begrenset effekt ved å trekke fuktig luft ut av rommet.

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

Det bør monteres mekanisk utlufting.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > LEILIGHET NR.3: BAD 1.ETG.MOT ØST

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Delevegger i massiv tre i en tykkelse hvor det ikke er mulig å bore i (15cm tykkelse)
Det er foretatt kontroll ved protimeter og det er ikke påvist avvik på utsiden av rommet.

KJØKKEN

2. ETASJE > LEILIGHET NR.4: KJØKKEN 2.ETG. MOT VEST

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkken nr.1 i 1.etg. mot vest.
Mindre kjøkkeninnredning som ligger nær stue. Innredning er etablert med malte slette fronter og foliert base på skrog. Montert benkeplate i laminat med nedfelt koketopp og stål oppvaskkum i stål me det greps batteri.
Forøvrig montert helintegrert kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Enkel kjøkkeninnredning med slette fronter og foliert base på skrog. Montert benkeplate i laminat med nedfelt benkebeslag i stål med et greps batteri. Innredning har slitasje i overflaten, noe fuktsakder i bunn av skap og under benkebesalg, men forøvrig fremstår i funksjonell stand.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Installasjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon og er fungerende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > LEILIGHET NR.4: KJØKKEN 2.ETG. MOT VEST

TG 1 **Avtrekk**

2. ETASJE > LEILIGHET NR.5: STUE 2.ETG.MOT SYD

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken nr.2 i 1.etg. mot nord.
Mindre kjøkkeninnredning som ligger i åpen løsning med stue. Innredning er etablert med malte slette fronter og foliert base på skrog. Montert benkeplate i laminat med nedfelt koketopp og stål oppvaskkum i stål me det greps batteri.

2. ETASJE > LEILIGHET NR.5: STUE 2.ETG.MOT SYD

TG 1 **Avtrekk**

2. ETASJE > LEILIGHET NR.5: KJØKKEN 2 ETG.MOT SYD

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkken nr.3 i 1.etg. mot øst.
Mindre kjøkkeninnredning som ligger nær med stue. Innredning er etablert med malte slette fronter og foliert base på skrog. Montert benkeplate i laminat med nedfelt stål oppvaskkum i stål med et greps batteri.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Enkel kjøkkeninnredning med slette fronter og foliert base på skrog. Montert benkeplate i laminat med nedfelt benkebeslag i stål med et greps batteri. Innredning har slitasje i overflaten, noe fukttskader i bunn av skap og under benkebesalg, men forøvrig fremstår i funksjonell stand.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.

Installasjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon og er fungerende, men det anbefales å utbedre.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > LEILIGHET NR.5: KJØKKEN 2 ETG.MOT SYD

TG 3 Avtrekk

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator fungerer ikke ved funksjonstest.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > LEILIGHET NR.1: KJØKKEN 1.ETG. MOT VEST

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkken nr.4 i 2.etg. mot vest.
Mindre kjøkkeninnredning som ligger i åpen løsning med stue. Innredning er etablert med malte slette fronter og foliert base på skrog. Montert benkeplate i laminat med nedfelt stål oppvaskkum i stål med et greps batteri.
Forøvrig montert frittstående komfyr

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Enkel kjøkkeninnredning med slette fronter og foliert base på skrog. Montert benkeplate i laminat med nedfelt benkebeslag i stål med et greps batteri. Innredning har slitasje i overflaten, noe fukttskader i bunn av skap og under benkebesalg, men forøvrig fremstår i funksjonell stand.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Fukskader i nedre del av fronter på kjøkkeninredning og sokkel.
Installasjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon og er fungerende, men tiltak bør settes inn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > LEILIGHET NR.1: KJØKKEN 1.ETG. MOT VEST

TG 1 Avtrekk

1. ETASJE > LEILIGHET NR.2: KJØKKEN 1.ETG. MOT NORD

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken nr.5 i 2.etg. mot syd.
Mindre kjøkkeninnredning som ligger i åpen løsning med stue. Innredning er etablert med malte slette fronter og foliert base på skrog. Montert benkeplate i laminat med nedfelt stål oppvaskkum i stål med et greps batteri.
Forøvrig montert frittstående komfyr og kjøl/fryse skap.

1. ETASJE > LEILIGHET NR.2: KJØKKEN 1.ETG. MOT NORD

TG 1 Avtrekk

1. ETASJE > LEILIGHET NR.3: KJØKKEN 1.ETG. MOT ØST

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken nr.6 i 2.etg. mot øst.
Mindre kjøkkeninnredning som ligger i åpen løsning med stue. Innredning er etablert med malte slette fronter og foliert base på skrog. Montert benkeplate i laminat med nedfelt koketopp og stål oppvaskkum i stål med et greps batteri.
Forøvrig montert frittstående komfyr og kjøl/frys.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > LEILIGHET NR.3: KJØKKEN 1.ETG. MOT ØST

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det opplyses fra selger at all vannrør i boligen er skiftet ca.2000. Det er ikke påvist noen vannfordelerskap, men kun enkle samlestokker i kjeller.
Videre er det påvist manglende inn av vannrør opp mot himling.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Levetiden for et rør-i-rør-system (PEX) kan være over 50 år med riktig installasjon, men den faktiske levetiden avhenger av materialkvalitet, korrekt installasjon og drift, samt at PEX-rør generelt regnes som en langvarig og pålitelig løsning.

Konsekvens/tiltak
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Ved vår kontroll så viser montasjen avvik opp mot normal montasje, det er f.eks. ikke montert tetningsplugg i avslutningen.
Avslutning i et rør-i-rør-system innebærer å avslutte både inner- og ytterrøret på en forsvarlig måte, ofte ved hjelp av spesialtilpassede nipler eller koblinger for å sikre at vannet ikke lekker ut. Slike avslutninger må alltid gjøres av fagpersoner, for eksempel en rørlegger, da dette er en kritisk del av systemet for å hindre vannskader

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Avløpsrør

Det opplyses fra selger at alle innvendige avløpsrør er skiftet i boligen.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Levetiden til avløpsrør varierer fra 15 til over 100 år, avhengig av materialet og installasjonen.
Anbefalt brukstid er ofte rundt 50 år, men kan være kortere for eldre materialer som støpejern. Plastmaterialer som PE og PVC har en forventet levetid på 50–100 år, mens nye, moderne plastrør kan vare over 100 år. Ytre faktorer som jordmasser og bruksmønster påvirker levetiden, og det er viktig med jevnlig inspeksjon for å unngå kollaps.

Konsekvens/tiltak
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Det er ikke påvist lufting av kloakk, dette bør utbedres.

TG 2 Ventilasjon

Boligen er for det meste ventilert via lufteluker i yttervegg.

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

Våtrom bør ha mekanisk avlufting.

Konsekvens/tiltak
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Montasje av mekanisk ventilasjon på våtrom, der hvor dette mangler.
Mini ventilatorer kan også være en løsning på soverom.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

I boligens kjeller er det montert 6 stk vv tanker, som forsyner hver leilighet.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

VV tanker er over 25 år, og har begrenset levetid.

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

VV tanker bør påregne så skiftes ut, innen 3 år.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Eier opplyser at anlegget er fra ca.2000, og alle leilighetene har egne el.skap og målere. Det er ikke fremlagt noen form for samsvarserklæringer, fakturaer på utført arbeid eller annen dokumentasjon på endringer som er foretatt.

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.
   2000

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales en utvidet el-kontroll av hele anlegget.

Generell kommentar

Det er opplyst fra selger at det foreligger 2 tilsyns-rapporter om avvik fra 2013, som ikke er utbedret.

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.

Det er påvist røykvarslere og brannslukkingsapparat i alle bo enhetene.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er en kombinasjon av leire, grus og sand.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Denne bygningen er ikke oppført med det som vi normalt vil oppfatte som drenering, da kunnskapen og materialer ikke var til stede på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Boligen har ingen fuktsikring, slik vi i dag omtaler dette. Vann fra nedløp går direkte i terreng og inn under grunnmur da denne er plassert direkte på byggegrunn.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Tiltak som virke dempende på fuktinntregning vil være å føre nedløp ned i tette rør, som ledes bort i fra bolige.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter av spekket gråsteinsmur med kjeller under kun deler av bygningen. På fløy mot øst er det ingen adkomst og ved kontroll utv.består grunnmur av en kombinasjon av naturstein og murstein.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Ved utv.kontroll er det stedvis sprekk mellom natursteiner, noe som er relativt vanlig på slik konstruksjon.
Sidefløy mot øst, har ingen adkomst og synlige pussavflaasinger er synlig.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Slike konstruksjoner med en slik høy alder, har "satt" seg i terrenget, sprekker i speking vil være naturlig pga. tidligere svingninger i grunn.
Ingen tiltak er nødvendig, kun mindre speking av fuger i overflaten på hovedhuset.
På sidefløy må det opparbeides tilstrekkelig gjennomlufting av kryperommet, da dette ikke er optimalt. Videre er terrenget hellende mot grunnmur, ogb konsekvens er at kryperommet får regelmessig tilstrømming av vann inn og under grunnmur som ikke får ventilert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Terrengforhold

Terrenget er svakt hellende mot vest.

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

Øvrig del av fasader bør etablere fall i 1:50, 3 m fra grunnmur og ut.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Den delen som vender mot vest, bør lede takvann ned og bort via tatte rør.
Mot øst ved sidefløy må terrenget falle ut fra bygget. Slik dette er i dag, så renner vann i terrenget inn under konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er opplyst at stikkledninger fra bolig og ut til påkoblings-punkt i gate er skfitet ca.2000.

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

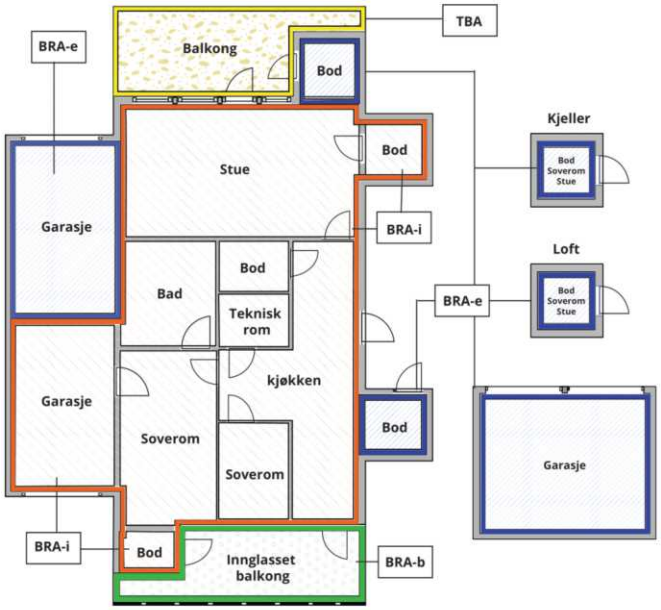
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. Etasje	113			113		60	173
1. Etasje	119	6		125			125
Kjeller							
Loft	30			30			30
SUM	**262**	**6**				**60**	**328**
SUM BRA	**268**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Leilighet nr.4: Stue 2.etg. mot vest, Leilighet nr.4: Bad 2.etg.mot vest, Leilighet nr.4: Soverom 2.etg.mot vest, Leilighet nr.4: Kjøkken 2.etg. mot vest, Leilighet nr.4: Bod 2.etg.mot vest, Felles Gang 2.etg., Leilighet nr.5: Bad 2 etg. mot syd, Leilighet nr.5: Soverom 2.etg. mot syd, Leilighet nr.5: Stue 2.etg.mot syd, Leilighet nr.5: Kjøkken 2 etg.mot syd, Leilighet nr.6: Stue/kjøkken 2 etg.mot øst, Leilighet nr.6: Soverom 2.etg.mot øst, Leilighet nr.6: Bad 2.etg.mot øst, Hall m/trapp (fellesareal)		
1. Etasje	Sidefløy 1.etg.: Hall (fellesareal), Leilighet nr.1: Stue 1.etg. mot vest, Leilighet nr.1: Kjøkken 1.etg. mot vest, Leilighet nr.1: Bad 1.etg.mot vest, Leilighet nr.1: 2 Soverom 1.etg. mot vest, Leilighet nr.1: Bod 1.etg. mot vest, Leilighet nr.2: Stue/soverom 1.etg. mot nord, Leilighet nr.2: Kjøkken 1.etg. mot nord, Leilighet nr.2: Bad og wc-rom 1.etg. mot nord, Leilighet nr.3: Bod 1.etg. mot øst, Leilighet nr.3: Kjøkken 1.etg. mot øst, Leilighet nr.3: Stue 1.etg.mot øst, Leilighet nr.3: Bad 1.etg.mot øst		
Kjeller	5 Bodrom		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Dette arealet er relatert til kjeller og har en høyde under minstekravet på 2m. Imidlertid er arealet brukbart til laging i form av bodrom. Denne boligen er delt inn i 6 bo-enheter og alle har separate adkomster, enten via egen inngang eller inngang fra felles hall. På bakgrunn av dette settes alle arealer i 1.etg. og 2.etg. til BRAi.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Kommentar: Det bør bl.a. monteres inn brann, lyd klima dører, mot felles gang.

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2025	Børre Skui	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	2862		0	702.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hans Houens gate 2 D

Hjemmelshaver
Hansh AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig vestvendt eldre boligstrøk, med kort veg til Skien sentrum. Barnehage og skole er kun. kort veg unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via Frognervegen og inn i Hans Houens gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Pantedokument

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 509 400	2025	Opplyst via faktura fra Skien kommune

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 650 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma PRIVAT MEGLEREN Oppdragsnr.

Adresse HANS HOUENSGT 2 D

Postnr. 3715 Sted SKIEN

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? 2005 Hvor lenge har du bodd i boligen? ___År___Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? GJENSIDIGE Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn EVEN Etternavn ØDEGÅRD

Selger 2 Fornavn Etternavn

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

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

   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse KUN DET PÅ TAKST

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse FLIS LAGT PÅ EKSISTERENDE BADEGULV/VEGG

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

   Beskrivelse ENDEL ÅR SIDEN. FLISET PÅ EKSSTERENDE GULV/VEGG + KRANER ER BYTTET

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

   Beskrivelse EGEN INNSATS / UFAGLÆRT

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

   ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☒ Nei ☐ Ja

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

   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse FUKT PÅ NEDSIDEN KJELLERLEM

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse INGEN ILDSTED - PIPEN IKKE I BRUK IKKE GODKJENT ILDSTED

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse SE TAKST

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse SE TAKST

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse SE TAKST

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse BYTTET NOEN VINDSKIVER/NEDSRENNE

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse UFAGLART EGENINNSATS

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse KAN VÆRT BYTTET NOEN LAMPER/KONTAKTER

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse EGEN INNSATS

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse USIKKER, ALT VAR GODKJENT I 2000

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse KONTROLL I 2013 MED NOE SMÅ PÅLEGG

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: BOD PÅ IKKE SØKT/BYGGEMELDT

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: IKKE SOM JEG KJENNER TIL

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: 6 LEILIGHETER

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: JA

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Siste målte radonverdi:

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

22. 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)? Hvis ja, redegjør:

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

LEILIGET UTEN KJELLER ER IKKE ISOLERT UNDER. HER KAN DET LETTELE FRYSE OM IKKE LEIETAKE/UTLEIER HAR PÅ VARME. SELGER KAN VISE HVOR MAN BØR HA PÅ VARME.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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, elier 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

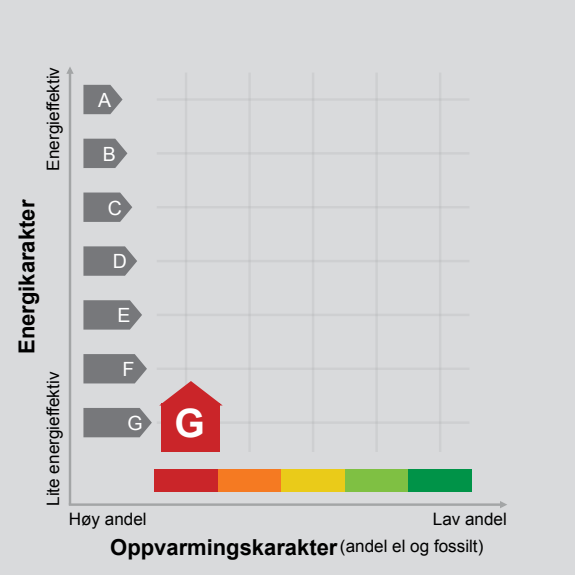
Dato 12/9-25	Sted SKED

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

ENERGIATTEST

Adresse	Hans Houens gate 2D
Postnummer	3715
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	2862
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164626792
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-170476
Dato	18.09.2025



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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montering tetningslister
- Luft kort og effektivt

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1903
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	25
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

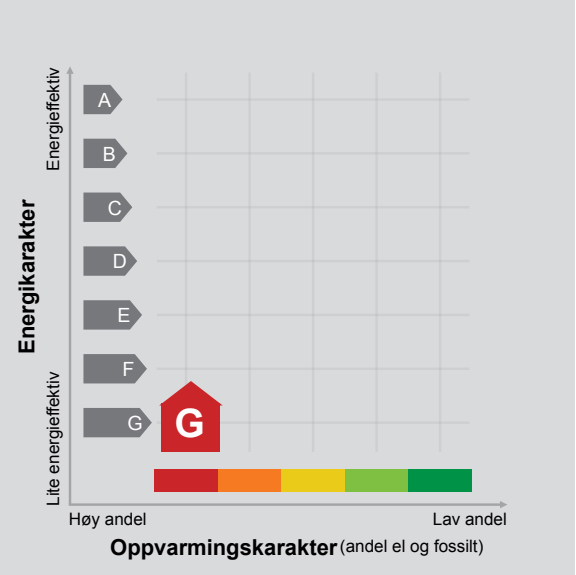
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hans Houens gate 2D
Postnummer	3715
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	2862
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164626792
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-170481
Dato	18.09.2025



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)

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Montering tetningslister**
- **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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1903
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: 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 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

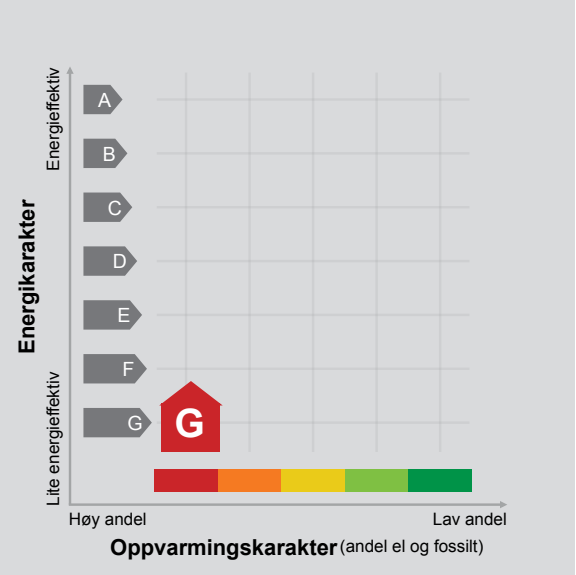
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hans Houens gate 2D
Postnummer	3715
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	2862
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164626792
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-170480
Dato	18.09.2025



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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Luft kort og effektivt
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Montere automatikk på utebelysning

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1903
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	35
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

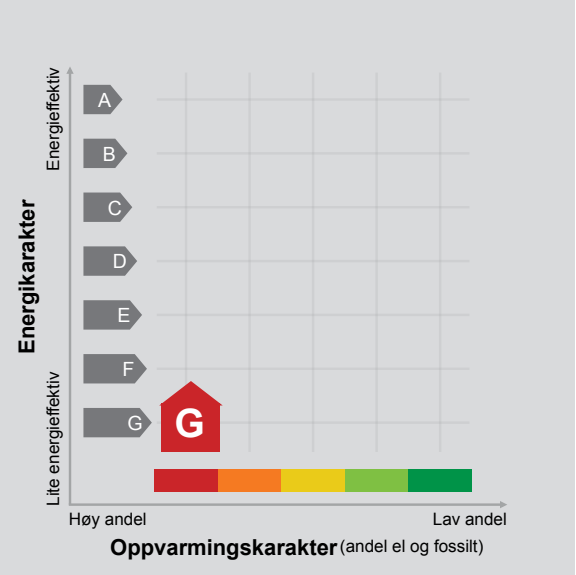
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hans Houens gate 2D
Postnummer	3715
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	2862
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164626792
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-170483
Dato	18.09.2025



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)

- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1903
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	25
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

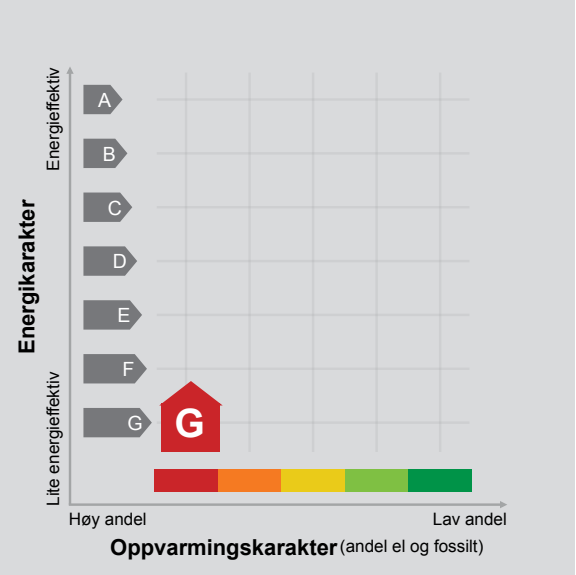
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

ENERGIATTEST

Adresse	Hans Houens gate 2D
Postnummer	3715
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	2862
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164626792
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-170485
Dato	18.09.2025



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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere automatikk på utebelysning

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1903
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	30
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

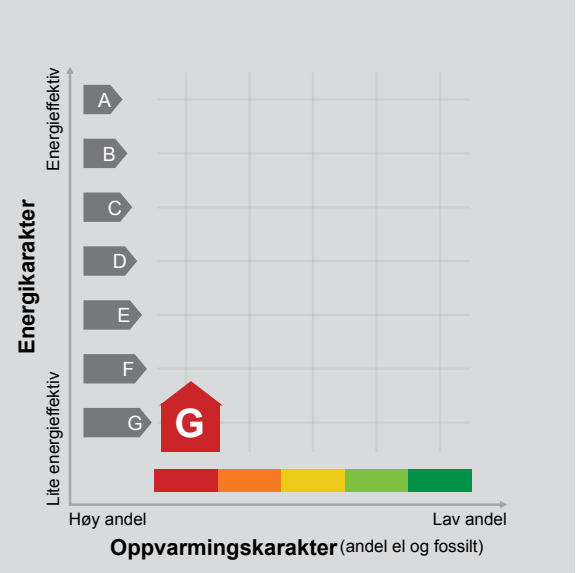
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

ENERGIATTEST

Adresse	Hans Houens gate 2D
Postnummer	3715
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	2862
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164626792
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-170486
Dato	18.09.2025



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)

- Etterisolering av yttervegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termografering og tetthetsprøving
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1903
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 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: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Skien kommune
Byutviklingsavdelingen

KOPI

Byggesaksenheten

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

Telefon : **35 58 10 00**
Telefaks : **35 58 11 08**
Bankkonto : **2680.07.01049**
Org nr : **938 759 839**

Arkitektkontoret Henning Karlsen AS
Klyvevn. 9

3740 SKIEN

Arkivkode	**Deres ref.**	**Vår ref.**	**Dato**
GNR 300/2862		00/06391/AASK	09.02.2005

FERDIGATTEST

Tillatelse gitt 11.12.2000 i sak 0599/00.

Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:	*300/2862*
Byggested:	*Hans Houensgt 2D*
Tiltakets art:	*§93. Arbeid som krever byggetillatelse*
Byggets art:	*Bolighus med 6 boenheter*
Bygningsnr.:	*164626792*
Bruksareal: *Tilknyttet off.vann og kloakk*	*245 m2*
Pipe:	*4 stk*

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

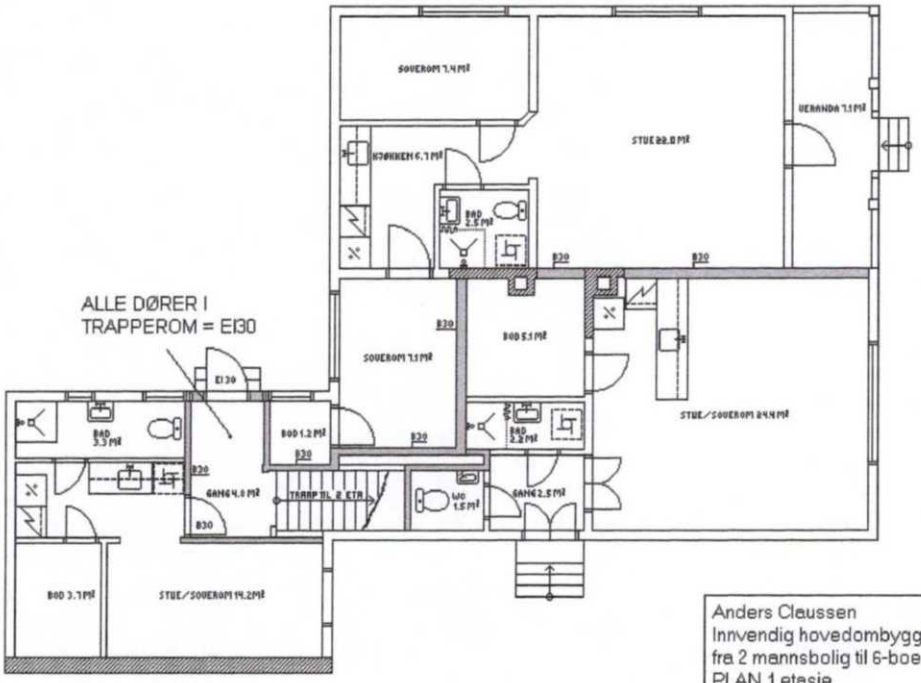
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

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

Med hilsen
Avdeling Byutvikling
byggesaksenheten

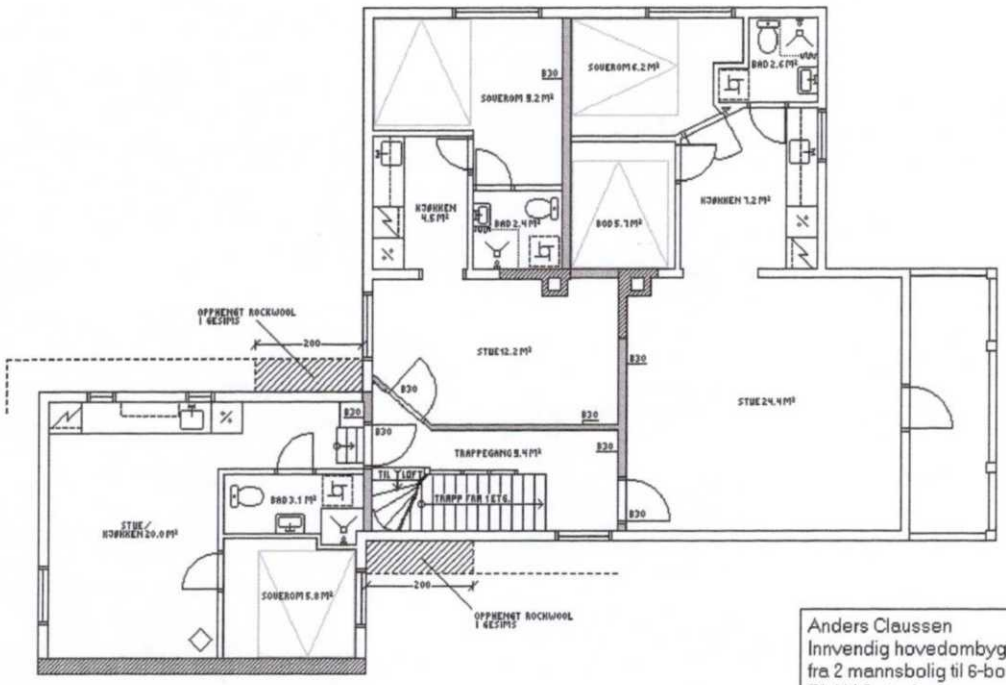
Kjell Aasen
overingeniør

Kopi til:
brannsjefen
L.L.Svanberg, her
Anders Claussen herman Baggersgt 15, 3717 SKIEN
Byggm. Halvor Mo Strandgata 27, 3960 STATHELLE



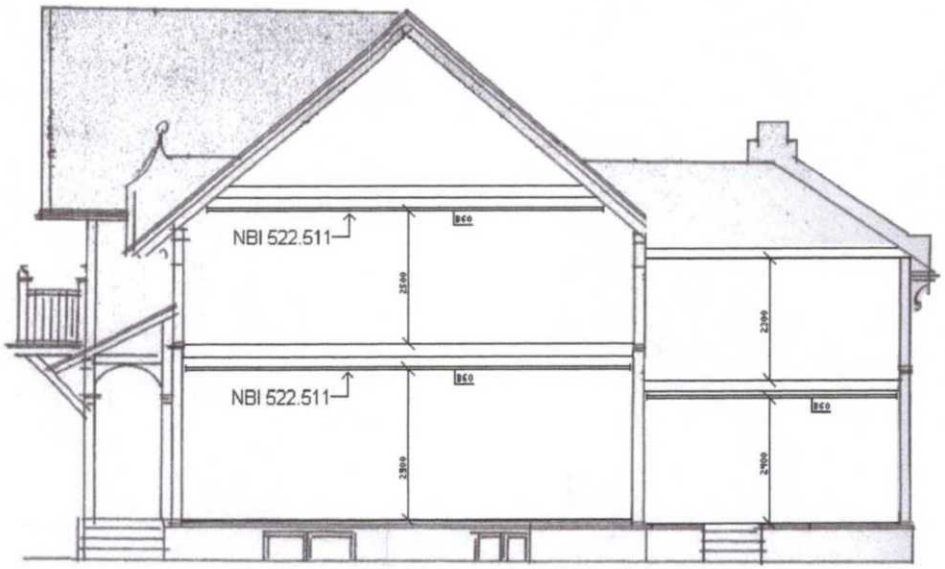
Anders Claussen
Innvendig hovedombygging av Hans Hougensgt 2d fra 2 mannsbolig til 6-boenheter.
PLAN 1 etasje DATO 01.02.01
Målestokk 1:100

- 5 FEB. 2001



Anders Claussen
Innvendig hovedombygging av Hans Hougensgt 2d
fra 2 mannsbolig til 6-boenheter.
PLAN 2 etasje DATO 01.02.01
Målestokk 1:100

- 5 FEB. 2001



Anders Claussen
Innvendig hovedombygging av Hans Hougensgt 2d
fra 2 mannsbolig til 6-boenheter.
SNITT DATO 01.02.01
Målestokk 1:100

- 5 FEB. 2001

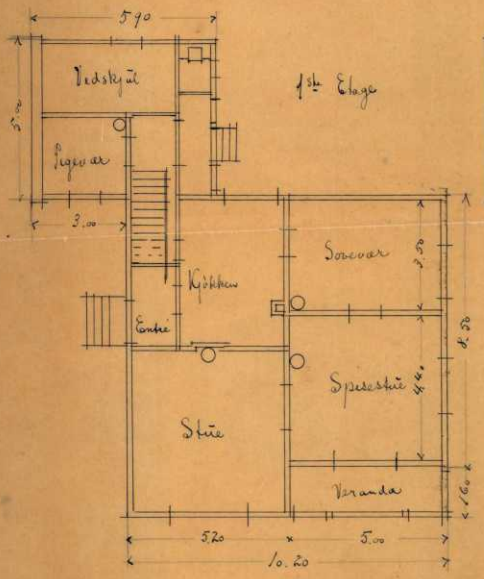


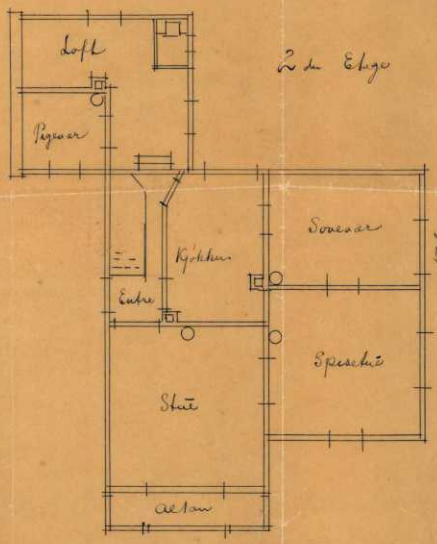


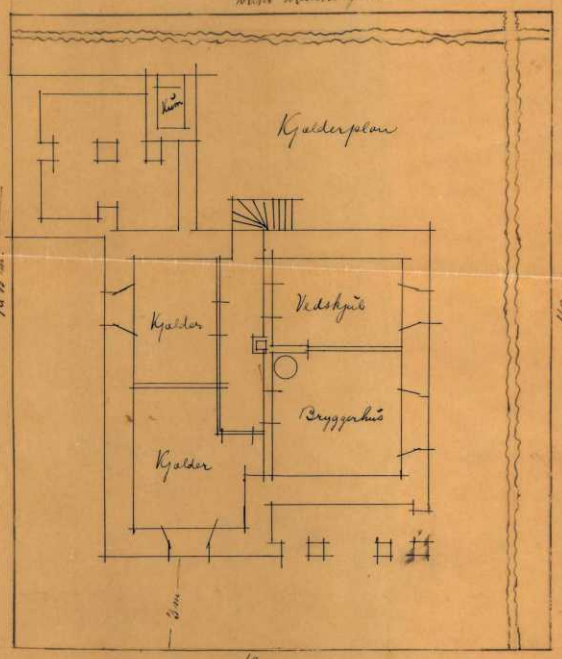
Hr. Lærer T. Lund

Skien

Vestre Havnens gade.







P. A. MUNKS GADE

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Skien kommune: Grunneiendom 4003-300/2862

Norkart
Utskriftsdato: 01.09.2025 07:35

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	MUNCHS P A GATE 8	Beregnet areal	702.5
Etablert dato	23.10.1903	Historisk oppgitt areal	706,1
Oppdatert dato	16.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	300/2862
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	300/2862
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	05.05.2008 05.05.2008			300/1146, 300/1789, 300/2862, 300/2872
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	06.12.1934	10-562		0806-300/2863 (105), 300/2862 (-105)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	23.10.1903	6-66		300/2862 (811,1), 300/2883 (-811,1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6563837.1	534799.28	0	Ja	702.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HANSH AS S921131097	Hjemmelshaver (H) 1/1	Adjunkt Arentz Gate vest 50 3717 3717 SKIEN	

Adresse

Vegadresse: Hans Houens gate 2 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3715 SKIEN	Kirkesogn	05100101 Skien
Grunnkrets	302 Gyngehaven	Tettsted	3005 Porsgrunn/Skien
Valgkrets	1 Sentrum sør		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	164626792		Store sammenbygde boligbygg på 2 etg. (144)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 164626792: Store sammenbygde boligbygg på 2 etg. (144), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	296
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	296
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		07.09.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hans Houens gate 2D	H0203	300/2862	45	0	0	0	
Bolig	Hans Houens gate 2D	H0202	300/2862	30	0	0	0	
Bolig	Hans Houens gate 2D	H0201	300/2862	25	0	0	0	
Bolig	Hans Houens gate 2D	H0103	300/2862	35	0	0	0	
Bolig	Hans Houens gate 2D	H0102	300/2862	45	0	0	0	
Bolig	Hans Houens gate 2D	H0101	300/2862	25	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	3	105	0	105	0	0	0
H01	3	108	0	108	0	0	0
K01	0	83	0	83	0	0	0

Skien kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4003 - Skien kommune	**300**	**2862**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	164626792	0	Tatt i bruk	Bolig	296	0	0	296

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6563836 Øst: 534788 System: EPSG:25832	Nei	6			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		07.09.2004	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	25	0		0	0	Hans Houens gate 2D	300	2862	0	0
H0102	Bolig	45	0		0	0	Hans Houens gate 2D	300	2862	0	0
H0103	Bolig	35	0		0	0	Hans Houens gate 2D	300	2862	0	0
H0201	Bolig	25	0		0	0	Hans Houens gate 2D	300	2862	0	0
H0202	Bolig	30	0		0	0	Hans Houens gate 2D	300	2862	0	0
H0203	Bolig	45	0		0	0	Hans Houens gate 2D	300	2862	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	3	108	0	108

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	3	105	0	105

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	83	0	83

Referanse
K-Kulturminne: B

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	**300**	**2862**	**0**	**0**	Hans Houens gate 2D, 3715 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav		702.48m^2
Bevaring kulturmiljø	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011)	702.48m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011)	650.27m^2
Ras- og skredfare	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011)	32.64m^2
Veg - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011)	52.21m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Ja

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Skien kommune

Kommunedelplaner

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 2862	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hans Houens gate 2D 3715 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- KpOmråde kommunedelplan forslag
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Jernbane
- BygningTiltakAreal
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Arealbruksgrense
- KpAngittHensynGrense
- KpFareGrense
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Friområde- Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Framtidig
- Eiendomsteig

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

Kvikkleire - risiko

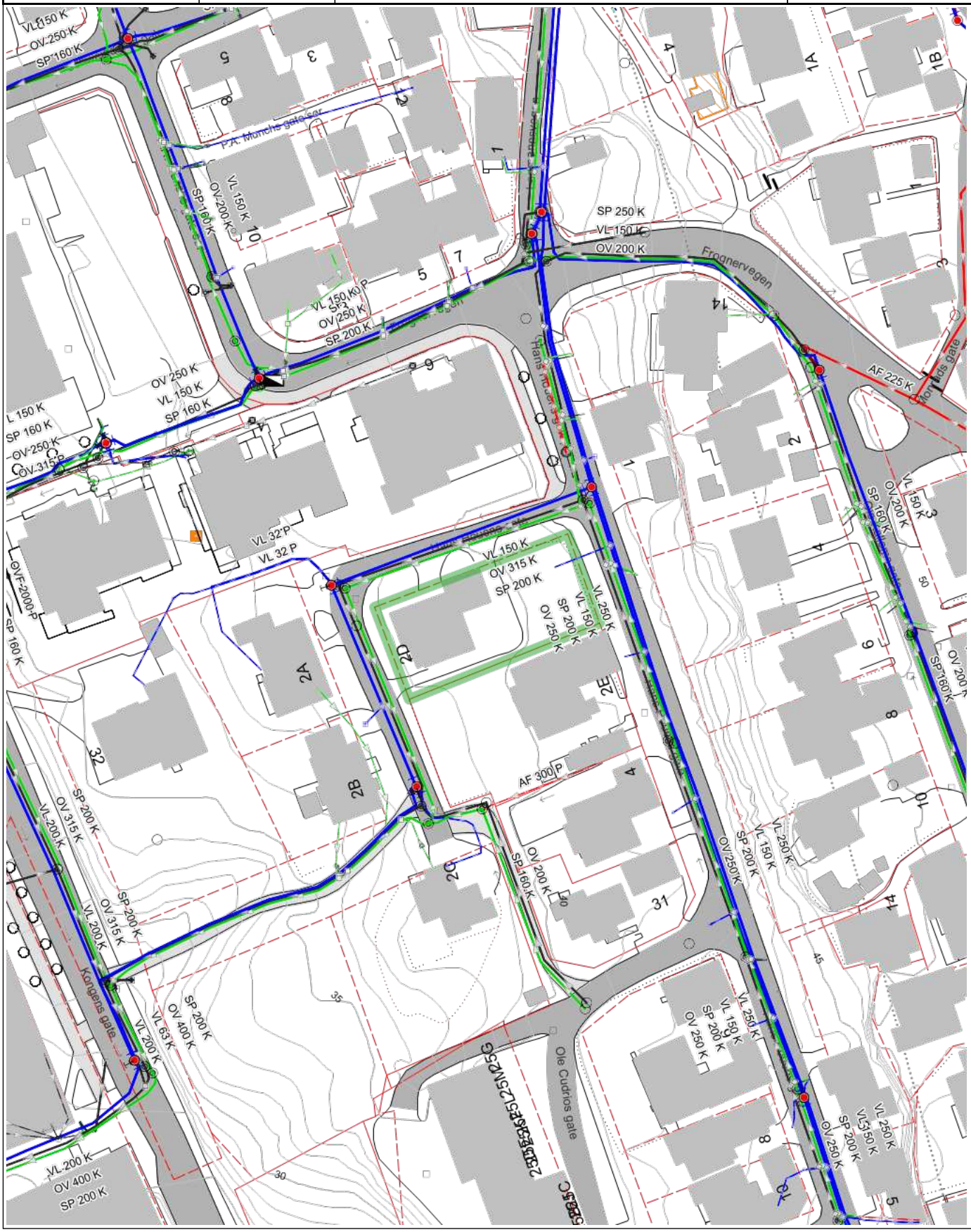
- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Skien kommune

Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 2862	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hans Houens gate 2D 3715 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

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

Kvikkleire - risiko

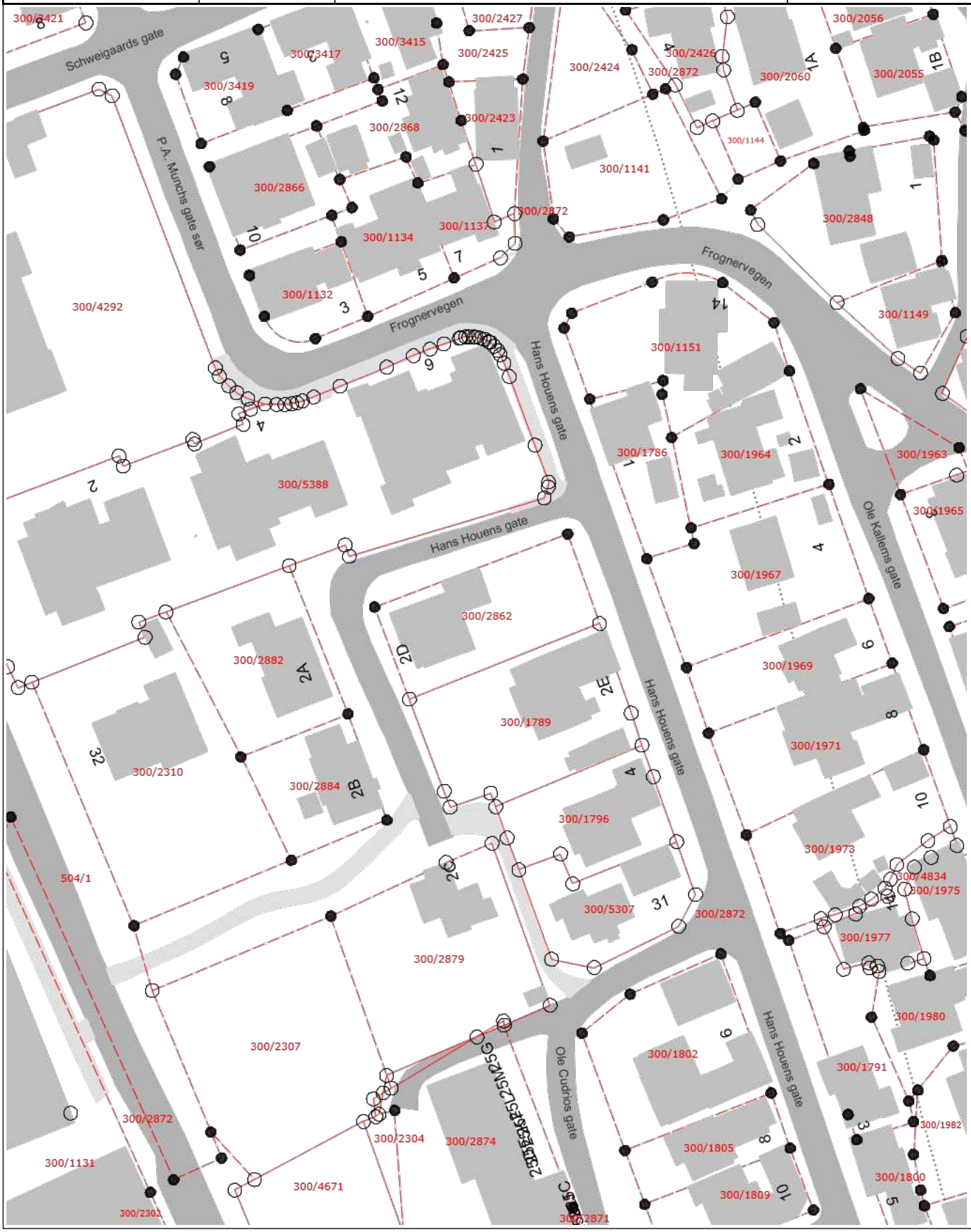
- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Skien kommune

Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 2862	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hans Houens gate 2D 3715 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



Kvikkleire - risiko

Skien kommune

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

Dato: 02.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr:	**300**	Bnr:	**2862**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Hans Houens gate 2D, 3715 SKIEN**						

Tilkobling til vann og avløp

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

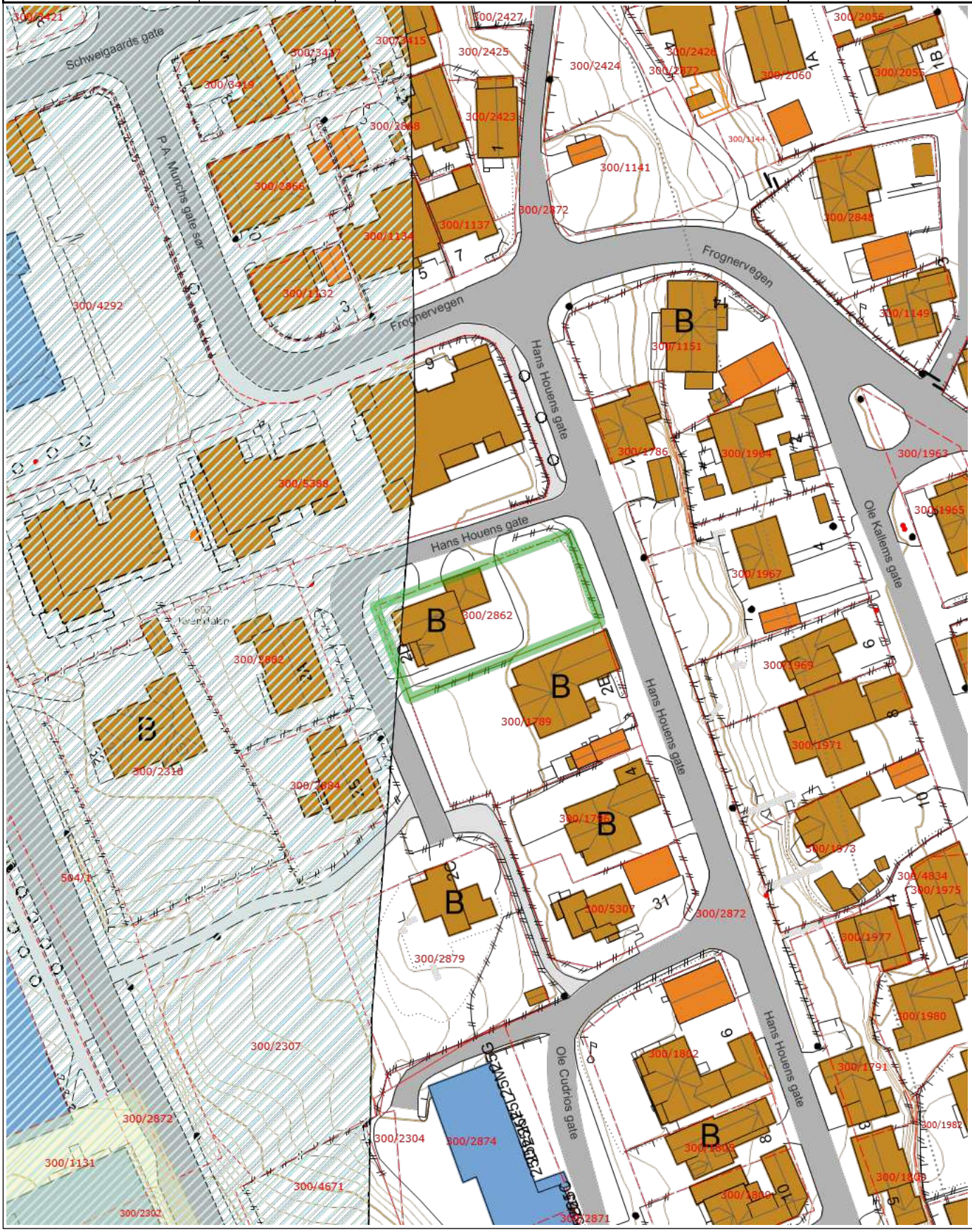
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 2862	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hans Houens gate 2D 3715 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kvikkleire - Risikoklasse 1
- Kvikkleire - Lav
- Kulturmiljøer
- Vegbom
- Vegsperring
- Innmålt tre
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Midtlinje bane i tunnel
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Bygning tiltak - punkt
- Bygning tiltak - areal
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Flaggstang
- Annet gjerde
- Loddrett mur
- Trapp
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Forsenkningskurve
- Høydekurve 5m
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

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

Kvikkleire - risiko

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

Hans Houens gate 2D

Nabolaget Brekke/Gyngehaven - vurdert av 51 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Lunde barneskole (1-7 kl.) 461 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 347 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 355 elever, 19 klasser	20 min 1.7 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole S.. 93 elever, 6 klasser	16 min 1.4 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 279 elever, 13 klasser	20 min 1.7 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	16 min 1.4 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	22 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Monrads gate Linje P4, P5	4 min 0.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	13 min 1 km
Sandefjord lufthavn Torp	49 min

BARNEHAGER

Brekke barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 0.6 km
Gustavas Hage barnehage (0-5 år) 45 barn	8 min 0.6 km
Tabernaklets barnehage (1-5 år) 18 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Matkroken City Skien	5 min
Coop Extra Plesner	6 min

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

VARER/TJENESTER

Lietorvet	6 min
Vitusapotek Lietorvet	6 min
Skien Vinmonopol	6 min

SPORT

Brekkeby videregående	1 min
Bergsland fotballbane	7 min
SKY Fitness Skien	7 min
MOVA Skien	8 min

«Rolig og trygt nabolag. Fint boligområde med gode turmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

—

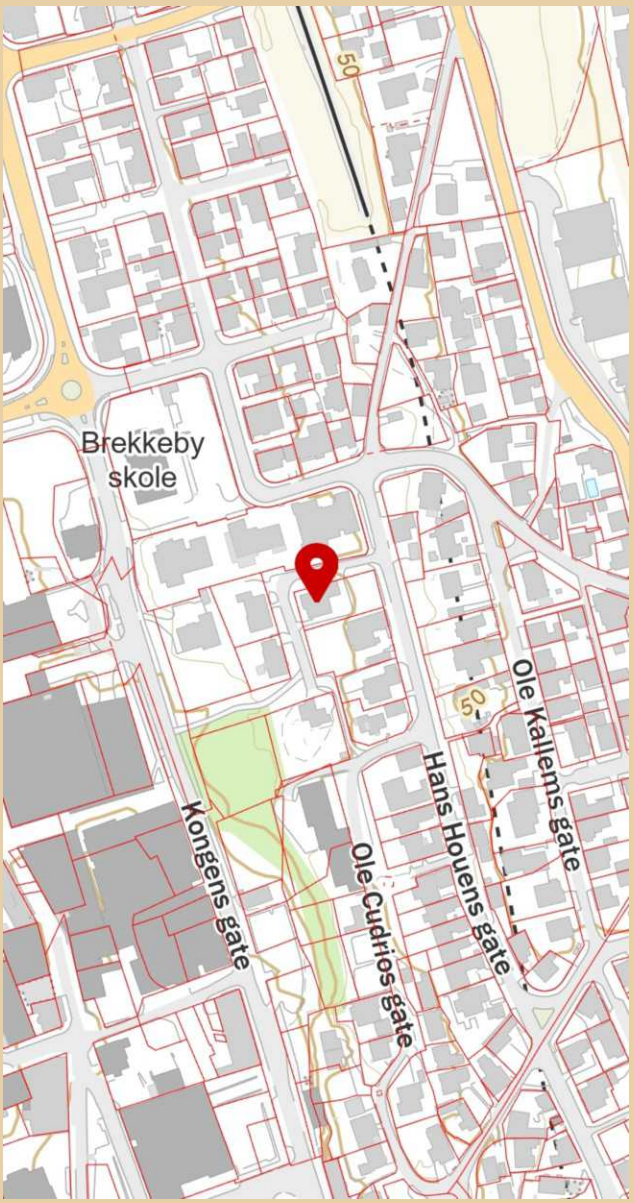
Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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:
Hans Houens gate 2D, 3715 Skien
Gnr. 300, Bnr. 2862, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201250139

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Thomas André Hansen

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

E-post: thomas.hansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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