PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

# SAUDEGATA VEST 31B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Saudegata vest 31B , 3716 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 300, bnr. 5165, snr. 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 88 m²**



**Befaringsdato:** 28.10.2025 **Rapportdato:** 03.11.2025 **Oppdragsnr.:** 18885-2878 **Referansenummer:** CS1998

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

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

# Norsk takst

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

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

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

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

**Rapportansvarlig**



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

# Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne to- mannsbolig oppført 2007 av Hellvik hus AS med areal over to-plan. Boligen er en tradisjonelt bygget bolig med støpt isolert ringmur på grunn. Grunnforholdene består av oppfylte steinmasser på løsmasser. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk i 150-200 mm tykkelse som er isolert i hulrom. Yttervegger er utvendig tekket med liggende trepanel (dobbelfalspanel).
Boligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med fabrikkframstilt W-takstoler. Takverk er tekket med betongtakstein. Takrenner og beslag består av lakkert stålrenner.
Etasjeskille er i trebjelkelag med sponplater som bærende gulv.
Boligens vinduer består av 2-lags isolerglassvinduer. Vinduer med rammer og karmer i malt trevirke. Boligen har etablert balansert ventilasjonsanlegg.
Pipe i murt lettklinker elementer.
Innvendige overflater består av parkett og fliser på gulvflater. Malt MDF panel på veggflater. Malt slitte himlinger/gipsplater. Bad med fliser på vegg og gulvflater. Vaskerom med vinylbelegg på gulvflater. Malt veggflater.
* Boligen er oppført etter tek 97.
Boligen fremstår uten noen vesentlig merknader.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

**Tomannsbolig - Byggeår: 2007**

UTVENDIG Gå til side

Boligens taktekking består av betongtakstein fra byggeår. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller ødelagt takstein. Taksteinen vurderes for å fylle sin funksjon i mange år fremover i tid.
Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40 -60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.
Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner fra byggeår. Snøfangere etablert mot gårdsplass og inngangsparti.
Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.
Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 200 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 20 cm isolasjon.
Utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendig overflater består av plater/malt flater. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Fasader er overflatebehandlet i 2017.
Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilte W-takstoler med sadlet takverk. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft og møne. Inspisert fra loftsrom ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekking ble registrert.
Konstruksjonen er godt ventilert. Takkonstruksjonen vurderes å fremstå i god funksjonell stand.
TG 1.

Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan. Vinduene med rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.
Malt en-fløya inngangsdør er fra byggeår. Balkongdør i 1. etasje og 2.etasje er fra byggeår. Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i god funksjonell stand.
Balkongdører tetter godt. Tg 1 settes pga. god funksjonell stand.
Boligen har etablert betongplate på grunn tekket med fliser i 1.etasje. Stedvis noe bom/løse fliser på grunn av frostskader.
Boligen har også etablert terrasse i 2.etasje med adkomst fra stue.
Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke.
Terrasse opphenget i vegg og bærende på pilarer med drager i front.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i boligen består av parkett og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert malte plater/MDF Panel. I himling er det malt slette flater/gipsplater.
På bad er det etablert fliser på vegg og gulvflater. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.
Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 2.etg.
Gulv i 1.etg. består av støpte isolert betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registret store avvik på overflater registrert. Mindre avvik ble registret i stue 1.etg. Målte avvik utgjorde ca. 5 mm.
Boliger bygget i 2007 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.
Boligen har etablert elementpipe. Ingen ildsteder etablert til pipe.
Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Beiset trinn i heltre. Rekkverk i malt trevirke. Forskriftsmessig rekkverk og håndlist etablert.
Innvendige hvite fyllingsdører i MDF. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventil i himling. Det er etablert 2 sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti. Gulv har fall til sluk. Varmekabel i gulvflater.
Dokumentasjon er kun fremlagt i form av byggebeskrivelse fra Hellvik hus.
Bad har etablert forskriftsmessig fall til sluk. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Synlig mansjett og membran i sluk.
Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktmåler på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

Vaskerom

# Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom har etablert vinylbelegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt veggflater. Det er etablert opplegg til vaskemaskin, VV tank på 200 liter, rør i rørskap og balansert ventilasjon aggregat.
Gulv har fall til sluk.
Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.
Gulvflater tekket med vinylbelegg. Sluk består av plastr sluk/Joti sluk.
Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier måkt i vaskerom.

KJØKKEN Gå til side

Boligens kjøkkeninnredning består av malt profilerte dør og skuffronter i MDF type Mias innredning. Dekkkkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper.
Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av eikeparkett på gulvflater og malt MDF panel på veggflater.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg. Rørskap etablert på vaskerom. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Vv-tank på 200 liter etablert.

Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.
Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.
Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.
Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.
Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.
Ventilasjon består av balansert ventilasjons anlegg. Ventiler i alle oppholdsrom. Ventilasjonsfilter nylig skiftet 2025.
Varmepumpe etablert i trappegang 2024.
VV tank på 200 liter etablert i vaskerom.
El-anlegget har 40 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i entre/gang. El-anlegget er fra byggeår. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.
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.
Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert. Brannslange etablert i kjøkkenbenk.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ut fra områdekunnskap antas grunnforholdene å være oppfylte steinmasser på leiere/løsmasser. Det er ikke avdekket setningsskader i selve ringmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen.
Boligen har støpt betongplate på mark, slik at dreneringens funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.
TG 0.
Ringmur består av prefabrikkerte ringmurselementer armert og støpt med betong.  Ringmur vurderes å fylle sin funksjon.
Terreng rundt boligen er flatt.
Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Tomannsbolig**

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

Tegninger innhentet.

**Garasje**

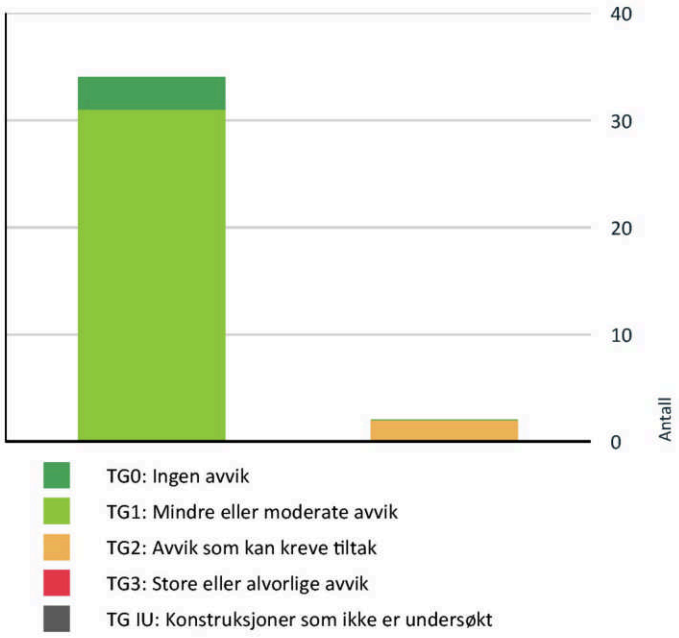
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Mål på garasje stemmer ikke med tegninger. Garasje er 4 m2 større en tegninger.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | | |
|---|---|---|
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**
2007

**Kommentar**

**Anvendelse**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Boligens taktekking består av betongtakstein fra byggeår. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller ødelagt takstein. Taksteinen vurderes for å fylle sin funksjon i mange år fremover i tid.
Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

**Årstall:** 2007

### TG 1 Nedløp og beslag

Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner fra byggeår. Snøfangere etablert mot gårdsplass og inngangsparti.
Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.

**Årstall:** 2007

### TG 1 Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 200 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 20 cm isolasjon.
Utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendig overflater består av plater/malt flater. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Fasader er overflatebehandlet i 2017.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilte W-takstoler med sadlet takverk. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft og møne. Inspisert fra loftsrom ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekking ble registrert.
Konstruksjonen er godt ventilert. Takkonstruksjonen vurderes å fremstå i god funksjonell stand.
TG 1.

### TG 1 Vinduer

Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer type Nor -Dan. Vinduene med rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.

### TG 1 Dører

Malt en-fløya inngangsdør er fra byggeår. Balkongdør i 1. etasje og 2.etasje er fra byggeår. Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i god funksjonell stand.
Balkongdører tetter godt. Tg 1 settes pga. god funksjonell stand.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert betongplate på grunn tekket med fliser i 1.etasje. Stedvis noe bom/løse fliser på grunn av frostskader.
Boligen har også etablert terrasse i 2.etasje med adkomst fra stue. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Terrasse opphenget i vegg og bærende på pilarer med drager i front.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen består av parkett og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert malte plater/MDF Panel. I himling er det malt slette flater/gipsplater.
På bad er det etablert fliser på vegg og gulvflater. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 2.etg.
Gulv i 1.etg. består av støpte isolert betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registret store avvik på overflater registrert. Mindre avvik ble registret i stue 1.etg. Målte avvik utgjorde ca. 5 mm.

### TG 2 Radon

# Tilstandsrapport

Boliger bygget i 2007 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 0 Pipe og ildsted

Boligen har etablert elementpipe. Ingen ildsteder etablert til pipe.

### TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Beiset trinn i heltre. Rekkverk i malt trevirke. Forskriftsmessig rekkverk og håndlist etablert.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvite fyllingsdører i MDF. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventil i himling. Det er etablert 2 sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti. Gulv har fall til sluk. Varmekabel i gulvflater.
Dokumentasjon er kun fremlagt i form av byggebeskrivelse fra Hellvik hus.

**Årstall:** 2007

### 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling.

**Årstall:** 2007

### 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Bad har etablert forskriftsmessig fall til sluk. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning.

### 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Synlig mansjett og membran i sluk.

**Årstall:** 2007

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

TG 2 settes på grunn av alder /over 15 år.

**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.

Såfremt tett dusjkabinett er etablert på bad vil baderom fylle sin funksjon.

### 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett.
Baderomsinnredning skiftet 2021. Dusjkabinett skiftet 2008.

### 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventil i himling med balansert ventilasjon. Dør har etablert luftespalte.

### 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktmåler på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom har etablert vinylbelegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt veggflater. Det er etablert opplegg til vaskemaskin, VV tank på 200 liter, rør i rørskap og balansert ventilasjon aggregat.
Gulv har fall til sluk.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

# Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert malt veggflater. Malt himling.

1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflater tekket med vinylbelegg. Sluk består av plastr sluk/Joti sluk.

1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert opplegg til vaskemaskin, VV tank på 200 liter og teknisk anlegg til vaskerom.

1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventil i himling med balansert ventilasjon. Dør har etablert luftespalte.

1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier måkt i vaskerom.

## KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning består av malt profilerte dør og skuffronter i MDF type Mias innredning. Dekkkkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper.
Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av eikeparkett på gulvflater og malt MDF panel på veggflater.

**Årstall:** 2008

2.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg. Rørskap etablert på vaskerom. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Vv-tank på 200 liter etablert.

Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet
og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.
Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det
spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og
manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.
Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.
Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.
Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

**Årstall:** 2007

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjons anlegg. Ventiler i alle oppholdsrom. Ventilasjonsfilter nylig skiftet 2025.

**Årstall:** 2007

### TG 1 Varmesentral

Varmepumpe etablert i trappegang 2024.

**Årstall:** 2024

### TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i vaskerom.

### Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

El-anlegget har 40 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i entre/gang. El-anlegget er fra byggeår. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.
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.

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.
   **2007**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Mindre utbedring 2010.**

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?
   **Ja Utbedret av elektro 4.**

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert. Brannslange etablert i kjøkkenbenk.

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?

# Tilstandsrapport

**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ut fra områdekunnskap antas grunnforholdene å være oppfylte steinmasser på leiere/løsmasser. Det er ikke avdekket setningsskader i selve ringmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen har støpt betongplate på mark, slik at dreneringens funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.
TG 0.

**Årstall:** 2007

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur består av prefabrikkerte ringmurselementer armert og støpt med betong. Ringmur vurderes å fylle sin funksjon.

**Årstall:** 2007

### TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

**Årstall:** 2007

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2007

**Kommentar**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Frittstående garasje har etablert betongplate på grunn. Yttervegger i bindingsverk tekket med liggende trepanel. Sadlet takverk tekket med betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Garasje har etablert leddport i aluminium med el-åpner og dør fra gårdsplass. Bod i med egen adkomst/dør. Bod med isolert yttervegger og himling. Panel på innvendige overflater.
Garasje fyller sin funksjon.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

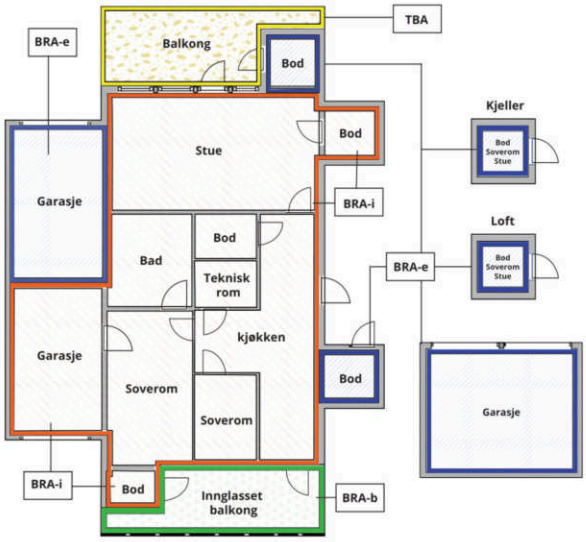
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.Etasje | 43 | | | 43 | 18 |
| 2.Etasje | 45 | | | 45 | 7 |
| **SUM** | **88** | | | | **25** |
| **SUM BRA** | **88** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | Entré med trapp, bad, vaskerom, soverom, soverom 2 | | |
| 2.Etasje | Kjøkken, stue, bod/teknisk rom | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Tegninger innhentet.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Etablert varmepumpe 2024. Malt overflater 2024.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 24 | | 24 | |
| **SUM** | | **24** | | | |
| **SUM BRA** | **24** | | | | |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Mål på garasje stemmer ikke med tegninger. Garasje er 4 m2 større en tegninger.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Tomannsbolig** | 85 | 3 |
| **Garasje** | 0 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 28.10.2025 | Jan T. Eriksrød | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4003 SKIEN | 300 | 5165 | | 1 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Saudegata vest 31B

**Hjemmelshaver**
Eriksrød Anne, Eriksrød Per Ole

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Beskrevne bolig er beliggende i Saudegata vest Skien kommune. Sentral beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehage, nærbutikk og Skien sentrum med de fleste servicefunksjoner.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller 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 regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Flatt tomt bebygget med beskrevet to-mannsbolig og frittliggende garasje. Pent opparbeidet grøntareal med plen og prydbusker. Asfaltert gårdsplass med biloppstillingsplasser.

**Tinglyste/andre forhold**

Ikke vurdert.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 29.10.2025 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 03.11.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Del med takstmann | 03.11.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Fra Infoland | 03.11.2025 | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 03.11.2025 | |
| 2 | 05.11.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

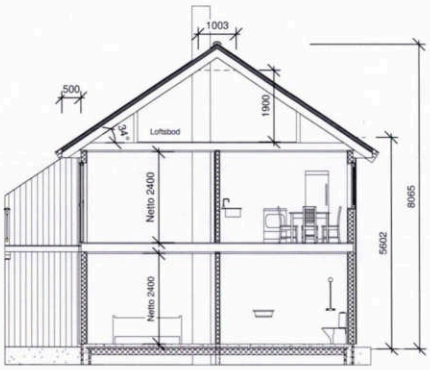
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CS1998

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

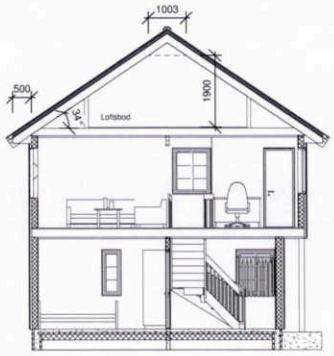
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Drenerende og komprimerende masser under kjelleryttervegger og kjellergulv
Drensrør rundt grunnmur legges med fall
Det må ikke legges isopor under pipe, bærevegger eller søylepunkter
Isolasjon ifølge energiberegning
Livsløpstandard: maks 25 mm dørterskel
Aller detaljer ifølge : BYGGFORSK og Byggefirmaets Detaljer.

E-4.




Snitt A 1 : 100




Snitt B 1 : 100

12 OKT 2006

| REVISJONER | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| Rev. | Dato | Sign | Revisjonen gjelder |

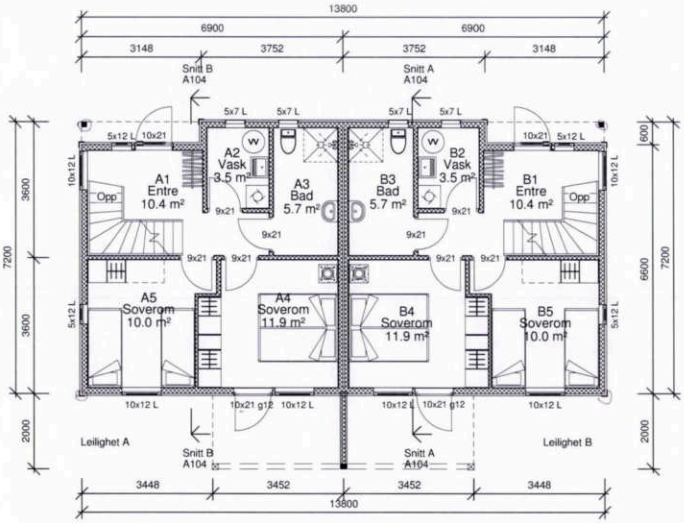
| TILTAK | |
|---|---|
| Tiltakshaver | |
| Byggeplass: Saudegata Vest 29 | |
| Kommune: Skien | G.nr./B.nr.: 300/3392 |
| Prosjekt: 2-mannsbolig | Prosjekt nummer: 06295 |

HELLVIK HUS
Bygg med glede!

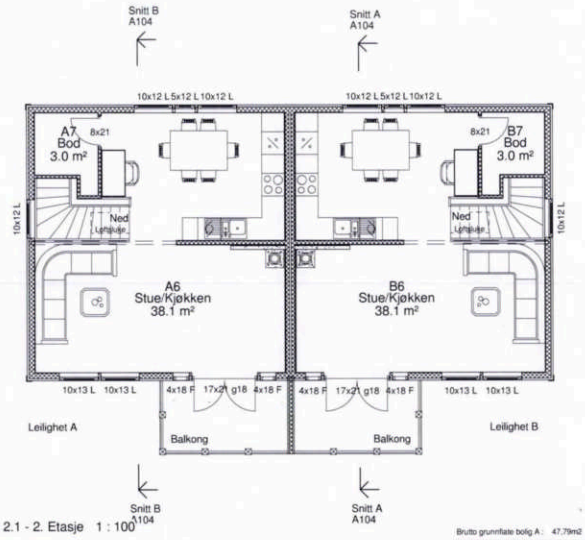
| BYGGEFIRMA | |
|---|---|
| Foretak: HRL Entreprenør AS | |
| Adresse: Strømdaljordet 8, 3727 Skien | |
| Telefon: 35 50 48 50 | |
| E-post: hrlas@hrlas.no | |

| TEGNING | | |
|---|---|---|
| Tittel: Snitt | | |
| Tegnet av: Ola Hetland | Dato: 18.09.2006 | |
| Kontrollert av | Målestokk: 1 : 100 | |
| Original | Tegning nr: A104 | |

E-3




1.1 - 1.Etasje 1 : 100




2.1 - 2. Etasje 1 : 100

Brutto grunnflate bolig A : 47.79m2

| Areal bolig A | BRA | BYA |
|---|---|---|
| 1.etasje | 43.45 | 0.00 |
| 2.etasje | 45.34 | 58.29 |
| Loft | 14.52 | 0.00 |
| Sum bolig A | 103.31 | 58.29 |

Brutto grunnflate bolig B : 47.79m2

| Areal bolig B | BRA | BYA |
|---|---|---|
| 1.etasje | 43.45 | 0.00 |
| 2.etasje | 45.34 | 58.29 |
| Loft | 14.52 | 0.00 |
| Sum bolig B | 103.31 | 58.29 |
| Sum total | 206.62 | 116.58 |

**REVISJONER**

| Rev. | Dato | Sign. | Revisjonen gjelder |
|---|---|---|---|
| | | | |

**TILTAK**

Tiltakshaver

Byggeplass: Saudegata Vest 29

Kommune: Skien — G.nr./B.nr.: 300/3392

Prosjekt: 2-mannsbolig — Prosjekt nummer: 06295

HELLVIK HUS
*Bygg med glede!*

**BYGGEFIRMA**

Foretak: HRL Entreprenør AS

Adresse: Strømdaljordet 8, 3727 Skien

Telefon: 35 50 48 50

E-post: hrlas@hrlas.no

**TEGNING**

12 OKT 2006

Tittel: Planer

Tegnet av: Ola Hetland — Dato: 18.09.2006

Kontrollert av — Målestokk: 1 : 100

Original — Tegning nr: A103

E-2



Fasade mot øst 1 : 100



Fasade mot nord 1 : 100

12 OKT 2006

| REVISJONER | | | |
|---|---|---|---|
| Rev. | Dato | Sign | Revisjonen gjelder |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| TILTAK | |
|---|---|
| Tiltakshaver | |
| Byggeplass | Saudegata Vest 29 |
| Kommune: Skien | G.nr./B.nr.: 300/3392 |
| Prosjekt: 2-mannsbolig | Prosjekt nummer: 06295 |

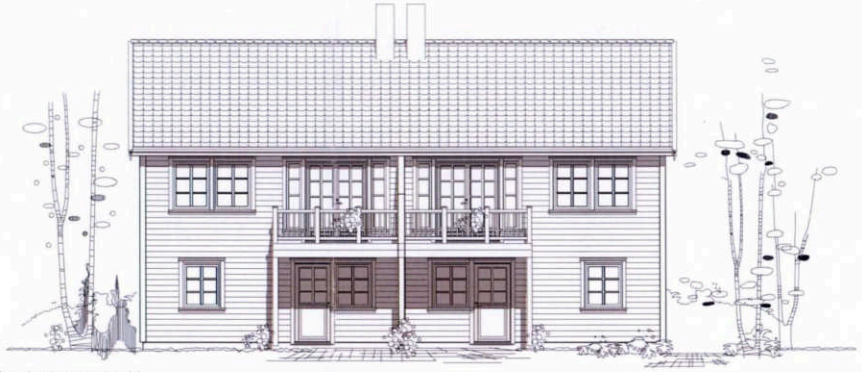
HELLVIK HUS
*Bygg med glede!*

| BYGGEFIRMA | |
|---|---|
| Foretak | HRL Entreprenør AS |
| Adresse | Strømdaljordet 8, 3727 Skien |
| Telefon | 35 50 48 50 |
| E-post | hrlas@hrlas.no |

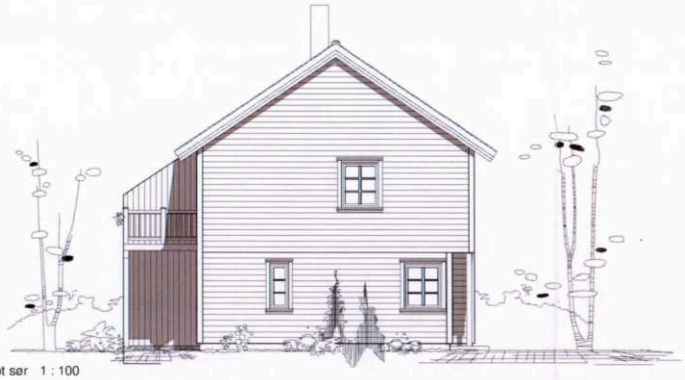
| TEGNING | | |
|---|---|---|
| Tittel: Fasader mot øst og nord | | |
| Tegnet av: Ola Hetland | Dato: 18.09.2006 | |
| Kontrollert av | Målestokk: 1 : 100 | |
| Original | Tegning nr: A102 | |

E-1

| Tegningsliste | |
|---|---|
| Tegn.nr | Innhold |
| A101 | Fasader mot sør og vest |
| A102 | Fasader mot øst og nord |
| A103 | Planer |
| A104 | Snitt |
| A120 | Masseberegning |



Fasade mot vest 1 : 100



Fasade mot sør 1 : 100

12 OKT 2006

**REVISJONER**

| Rev. | Dato | Sign | Revisjonen gjelder |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

**TILTAK**

Tiltakshaver

Byggeplass: Saudegata Vest 29

Kommune: Skien

Gnr./Bnr.: 300/3392

Prosjekt: 2-mannsbolig

Prosjekt nummer: 06295

HELLVIK HUS

*Bygg med glede!*

**BYGGEFIRMA**

Foretak: HRL Entreprenør AS

Adresse: Strømdaljordet 8, 3727 Skien

Telefon: 35 50 48 50

E-post: hrlas@hrlas.no

**TEGNING**

Tittel: Fasader mot sør og vest

Tegnet av: Ola Hetland

Dato: 18.09.2006

Kontrollert av:

Målestokk: 1 : 100

Original:

Tegning nr: A101

| Tegningsliste | |
|---|---|
| Tegn.nr | Innhold |
| G102 | Fasader,Plan,Snitt |

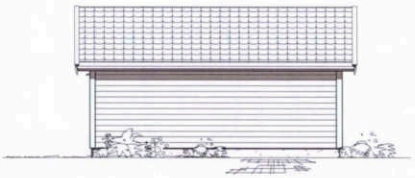
E.S.



Fasade mot Øst 1 : 100



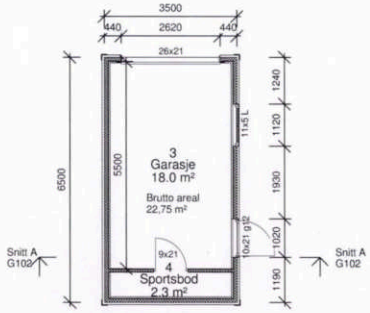
Fasade mot Nord 1 : 100



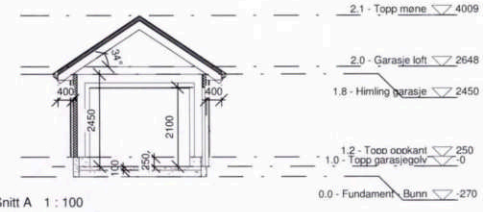
Fasade mot Sør 1 : 100



Fasade mot Vest 1 : 100




1.0 - Topp garasjegolv 1 : 100




Snitt A 1 : 100

12 OKT 2006

| REVISJONER | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| 1 | 11.10.06 | oh | Sportsbod |
| Rev. | Dato | Sign. | Revisjonen gjelder |

| TILTAK | |
|---|---|
| Tiltakshaver | |
| Byggeplass | Saudegata Vest 29 |
| Kommune | Gnr./Bnr. Skien 300/3392 |
| Prosjekt | Prosjekt nummer Garasje Nord 06295 |

HELLVIK HUS
*Bygg med glede!*

| ANSVARLIG PROSJEKTERENDE | |
|---|---|
| Foretak | HRL Entreprenør AS |
| Adresse | |
| Telefon | |
| E-post | |

| TEGNING | | |
|---|---|---|
| Tittel | Fasader,Plan,Snitt | |
| Tegnet av | J.J | Dato 21.09.06 |
| Kontrollert av | | Målestokk 1 : 100 |
| Original | | Tegning nr G102 |

| Tegningsliste | |
|---|---|
| Tegn.nr | Innhold |
| G101 | Fasader,Plan,Snitt |

E-6.



Fasade mot Nord 1 : 100



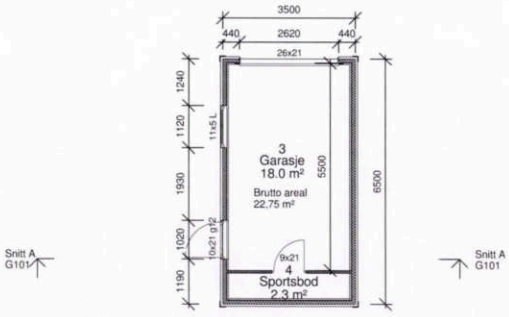
Fasade mot Øst 1 : 100



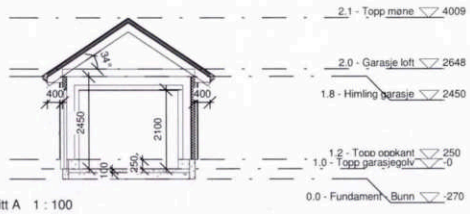
Fasade mot Vest 1 : 100



Fasade mot Sør 1 : 100




1.0 - Topp garasjegolv 1 : 100




Snitt A 1 : 100

| REVISJONER | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| 1 | 11.10.06 | oh | Sportsbod |
| Rev. | Dato | Sign | Revisjonen gjelder |

| TILTAK | |
|---|---|
| Tiltakshaver | |
| Byggeplass | Saudegata Vest 29 |
| Kommune | G.nr./B.nr. |
| Skien | 300/3392 |
| Prosjekt | Prosjekt nummer |
| Garasje Sør | 06295 |

HELLVIK HUS
*Bygg med glede!*

| ANSVARLIG PROSJEKTERENDE | |
|---|---|
| Foretak | HRL Entreprenør AS |
| Adresse | |
| Telefon | |
| E-post | |

| TEGNING | | |
|---|---|---|
| Tittel | Fasader,Plan,Snitt | |
| Tegnet av | J.J | Dato 21.09.06 |
| Kontrollert av | | Målestokk 1 : 100 |
| Original | | Tegning nr G101 |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 103250192 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Anne Eriksrød | Per Ole Eriksrød |

| Gateadresse |
| --- |
| Saudegata vest 31B |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| SKIEN | 3716 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250192

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Varmegang i sikringsskap . El lader.

Arbeid utført av: Elektro 4 + Elvis Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sikringsskap

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Støpt plate på terrasse på dugnad. Lagt fliser selv.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250192

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ble utført av: Swedac. Ackreditering. Har dokumentasjon på rapporten. |

21.1 Radonmåling

| | |
|---|---|
| År | 2010 |
| Verdi | Dokumentasjon blir lagt ved. |

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Felles ansvar av utvendig vedlikehold på tomannsboligen og ellers av felles areal(gårdsplass). Tinglyst veirett. |

Document reference: 103250192

## Tilleggskommentar

Det er bom på noen fliser på veranda. Det er også bom på fliser i gang, noe som har vært fra vårt kjøp.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103250192

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Anne Eriksrød | 6b45df1196168b391a5be9ac2406b1e7ee782c7b | 27.10.2025 19:29:44 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Per Ole Eriksrød | fe7af1ff7901ddb3f7bd5f586b1802596241c874 | 27.10.2025 19:32:34 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 103250192

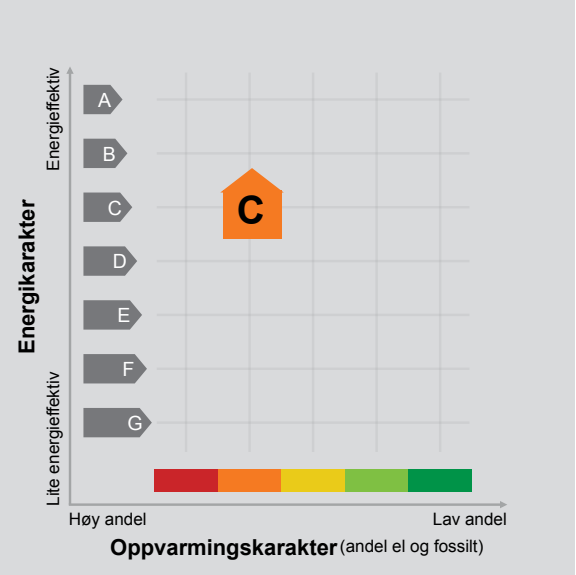

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

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

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Saudegata vest 31B |
| Postnummer | 3716 |
| Sted | SKIEN |
| Kommunenavn | Skien |
| Gårdsnummer | 300 |
| Bruksnummer | 5165 |
| Seksjonsnummer | 1 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 24042162 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-186732 |
| Dato | 04.11.2025 |




**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**
**- Spar strøm på kjøkkenet**
**- Montere urbryter på motorvarmer**
**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Tomannsbolig vertikal delt |
| **Byggeår** | 2007 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 112 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk Varmepumpe |
| **Ventilasjon** | Balansert 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: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 5: 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: 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: 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: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: 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 utendørs

### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 12: 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 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: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

### Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: 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.

# Skien kommune
## Byutviklingsavdelingen

**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**


HRL Entreprenør as
Postboks 1094, Gimsøy,

3704 SKIEN

| Arkivkode | Deres ref. | Vår ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| GNR 300/5165 | | 06/4532/STEH | 31.01.2008 |

# FERDIGATTEST

Tillatelse gitt 13.02.2007 i sak 12/07.

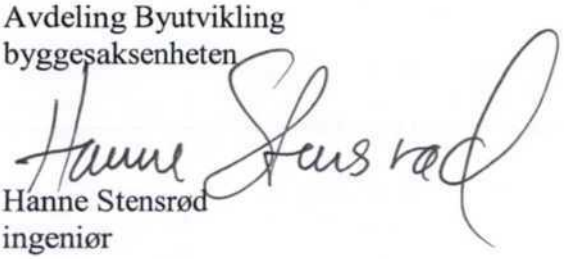
| | |
|---|---|
| *Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:* | *300/5165* |
| *Byggested:* | *Saudesgt. Vest 31A* |
| *Tiltakets art:* | *Nybygg* |
| *Byggets art:* | *Tomannsbolig* |
| *Bygningsnr.:* | *24042162 24042170* |
| *Bruksareal:*<br>*Tilknyttet off. vann og kloakk* | *103m2 pr. leilighet* |
| *Pipe:* | *1 stk pr. leilighet* |

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



Hanne Stensrød
ingeniør

Kopi til:
Brannsjefen
L.L.Svanberg, her
E-skatt
Edith Dahlgren Saudesgt. Vest 29, 3717 SKIEN
Arnt Håtveit Gvarv Brygge 12, 3810 GVARV
Geir O Sundbø Mælagata 27, 3716 SKIEN
Sørensen Maskin Dalsbygdavegen 221, 3720 SKIEN

# Skien kommune
## Byutviklingsavdelingen

**Plan- og 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**

HRL Entreprenør as
Postboks 1094, Gimsøy

3704 SKIEN

| Arkivkode | Deres ref. | Vår ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| GNR 300/5165 | | 06/4533/RADA | 13.02.2007 |

# TILLATELSE TIL TILTAK
(etter plan- og bygningslovens § 93, jfr. SAK §§ 12 - 15).

Søknad om tillatelse til tiltak er mottatt her 12.10.2006. Tomannsboligen behandles i sak 06/4532.

| | |
|---|---|
| *Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:* | *300/5165* |
| *Byggested:* | *Saudesgt. Vest* |
| *Tiltakets art:* | *Nybygg* |
| *Byggets art:* | *2 enkeltgarasjer m/sportsboder* |
| *Bygningsnr.:* | *Garasje m/bod c: 24042421*<br>*Garasje m/bod d:24042448* |
| *Bruksareal:* | *Garasje m/bod c:23m²*<br>*Garasje m/bod d:23 m²* |

# VEDTAK:

Saken er behandlet den 13.02.2007 i sak 92/07.

**I henhold til plan- og bygningslovens § 93 gis det tillatelse til tiltak i samsvar med innsendte søknad.**

**Vilkår:**
**SE generelle krav, side 3.**

Saken er avgjort i medhold av delegasjon, tillatelse gitt av byutviklingssjefen.
Jfr. bystyrevedtak av 20.01.2000.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens §15 og forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtak er fattet.

***Vi ønsker lykke til med byggearbeidet!***

Med hilsen
Avdeling Byutvikling
plan- og byggesaksenheten

Sissel Nybro
kst. enhetsleder

Astrid Rad
overingeniør

Sendes til: HRL Entreprenør as

Kopi til:
Edith Dahlgren Saudesgt. Vest 29, 3717 SKIEN
Arnt Håtveit, Gvarv Brygge 12, 3810 GVARV
Geir O. Sundbø, Mælagata 27, 3716 SKIEN

Vedlegg:
Situasjonsplan mottatt 19.12.06

**Følgende foretak er godkjent i henhold til plan- og bygningslovens §§ 93 b og 98:**

| **Funksjon/ Ansvarlig foretak:** | **Tiltaksklasse/ sentral eller lokal godkjenning: *** | | **Arbeidsområde:** |
|---|---|---|---|
| **SØKER:** | | | |
| HRL Entreprenør as | 1 | Sentral | Bygningsmessige arbeider |
| **PROSJEKTERING:** | | | |
| HRL Entreprenør as | 1 | Sentral | Bygningsmessige arbeider |
| **KONTROLL AV PROSJEKTERING** | | | |
| HRL Entreprenør as | 1 | Sentral | Bygningsmessige arbeider |
| **UTFØRELSE:** | | | |
| HRL Entreprenør as | 1 | Sentral | Bygningsmessige arbeider |
| **KONTROLL AV UTFØRELSE:** | | | |
| HRL Entreprenør as | 1 | Sentral | Bygningsmessige arbeider |

## Saksutredning:

- Eiendommen er regulert til boligområde i Kommuneplanens Arealdel. Tiltaket er i samsvar med reg.planens formål.
- Fradelingstillatelse er gitt 23.02.06 i sak 96/06.
- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i h.h.t. plan- og bygningslovens § 94.3. Naboprotest datert 17.10.06 er mottatt med søknaden. Naboprotester innkommet 25. og 30.01.06 har medført forlenget saksbehandlingsfrist, avtalt til 15.02.07 (brev datert 01.02.07). Naboprotestene er kommentert i sak 12/07 vedtatt 13.02.07. Naboprotestene tas ikke til følge.
- Det er søkt om dispensasjon da utnyttelsen er på ca 27% av tomtearealet. Det er imidlertid ikke nødvendig med dispensasjon da tiltaket kun forholder seg til Kommuneplanens arealdel der det ikke opereres med spesifikke utnyttingsgrader. Da det er forholdsvis høy utnytting i området, aksepteres en utnytting på 27% for eiendommen.
- Kontrollplan for prosjektering foreligger ikke, men ansvarlig prosjekterende har undertegnet på at foretaket forplikter seg til å gjennomføre kontroll av egne ansvarsområder i samsvar med eget system.

## Generelle krav før byggearbeidet tillates satt i gang:

- **Plassering på tomta og grunnmurhøyden må være anvist av godkjent foretak.**

- **Sammen med anmodning om midlertidig brukstillatelse, evt. ferdigattest må det sendes inn underretning om tiltakets plassering. Rapportering skal skje ved opplysning om innmålte koordinatverdier tegnet inn på situasjonsplan.** *Jfr. plan- og bygningslovens § 99 og SAK § 34.*

- **Dersom bygningen skal tilknyttes kommunal vann- og /eller avløpsledning, skal den ansvarlige rørlegger på forhånd sende inn melding om tilknytning til kommunalt ledningsnett. Meldingen skal inneholde skisse/kart som viser hvordan anlegget er tenkt utført.**

- **Før graving påbegynnes må gravetillatelse innhentes av ansvarlig entreprenør. Før gravetillatelse blir gitt skal følgende enheter varsles: Skagerak, Telenor, Telenor Avidi, Politiet, og eventuelt Statkraft, NSB og Riksantikvaren. Disse etaters kommentarer/betingelser skal vedlegges søknaden om gravetillatelse.**
  **Dersom bygningen skal tilknyttes kommunal vann- og /eller avløpsledning, vil gravetillatelse ikke bli gitt før melding om tilknytning er behandlet av VA-seksjonen hos Byingeniøren.**
  *Vedlagt skjema for søknad om gravetillatelse.*

- **Er arbeidet ikke satt i gang seines 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort.**
  **Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.**
  *Jfr. plan- og bygningslovens § 96.*

- **Straks byggearbeidet (fundamenteringen) er satt i gang skal melding herom gis byggesaksenheten for registrering i Bygningsregisteret (GAB).**

- **Rivingsavfallet og bygningsavfallet skal sorteres og bringes til lovlig avfallsanlegg. Asbestsanering, herunder lagring/riving, må tillatelse på forhånd innhentes av arbeidstilsynet.**
  *Jfr. forurensningsloven § 32.*
  **Med lovlig avfallsanlegg menes anlegg med tillatelse etter forurensningslovens § 29.**

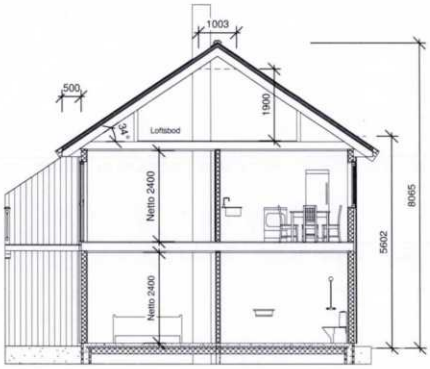
- **Det anbefales at det gjøres tiltak for å begrense innstrømming av radonholdig luft fra byggegrunnen.**
  *Jfr. Teknisk byggeforskrift § 8-33.*

- **Det må anmodes om midlertidig brukstillatelse, eventuelt ferdigattest ved at det innsendes signerte kontrollerklæringer/sjekklister. Tiltaket kan ikke tas i bruk før ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse er utstedt.**
  *Jfr. plan. og bygningslovens § 99, jfr. SAK §§ 19 og 30.*

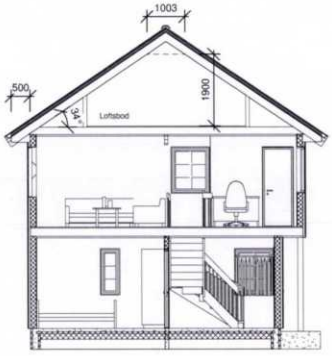
- **Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.**

Drenerende og komprimerende masser under kjelleryttervegger og kjellergulv
Drensrør rundt grunnmur legges med fall
Det må ikke legges isopor under pipe, bærevegger eller søylepunkter
Isolasjon ifølge energiberegning
Livsløpstandard: maks 25 mm dørterskel
Aller detaljer ifølge : BYGGFORSK og Byggefirmaets Detaljer.

E-4.




Snitt A 1 : 100




Snitt B 1 : 100

12 OKT 2006

| REVISJONER | | | |
|---|---|---|---|
| Rev. | Dato | Sign | Revisjonen gjelder |

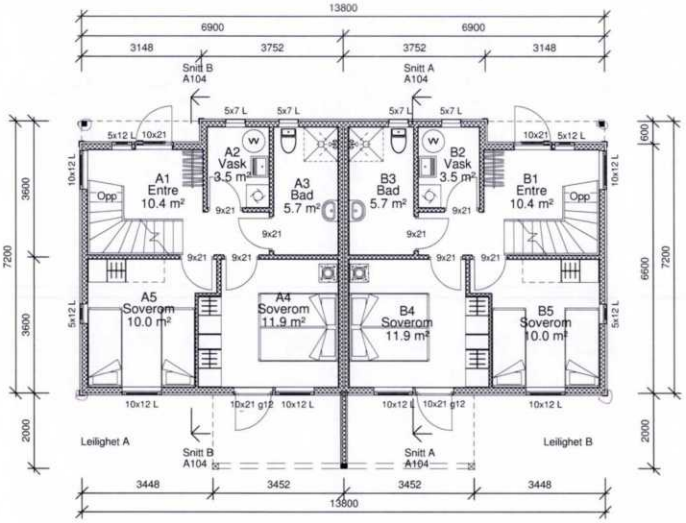
| TILTAK | |
|---|---|
| Tiltakshaver | |
| Byggeplass | Saudegata Vest 29 |
| Kommune | Gnr./B.nr. |
| Skien | 300/3392 |
| Prosjekt | Prosjekt nummer |
| 2-mannsbolig | 06295 |

HELLVIK HUS
Bygg med glede!

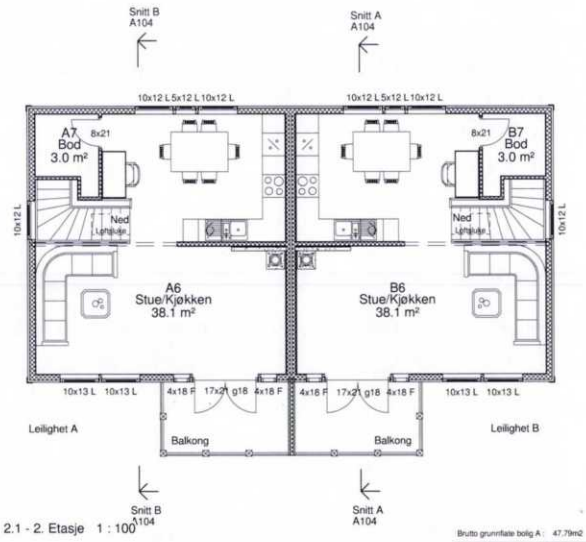
| BYGGEFIRMA | |
|---|---|
| Foretak | HRL Entreprenør AS |
| Adresse | Strømdaljordet 8, 3727 Skien |
| Telefon | 35 50 48 50 |
| E-post | hrlas@hrlas.no |

| TEGNING | | |
|---|---|---|
| Tittel | Snitt | |
| Tegnet av | Ola Hetland | Dato 18.09.2006 |
| Kontrollert av | | Målestokk 1 : 100 |
| Original | | Tegning nr A104 |

E-3




1.1 - 1.Etasje 1 : 100




2.1 - 2. Etasje 1 : 100

Brutto grunnflate bolig A : 47.79m2

| Areal bolig A | BRA | BYA |
|---|---|---|
| 1.etasje | 43.45 | 0.00 |
| 2.etasje | 45.34 | 58.29 |
| Loft | 14.52 | 0.00 |
| Sum bolig A | 103.31 | 58.29 |

Brutto grunnflate bolig B : 47.79m2

| Areal bolig B | BRA | BYA |
|---|---|---|
| 1.etasje | 43.45 | 0.00 |
| 2.etasje | 45.34 | 58.29 |
| Loft | 14.52 | 0.00 |
| Sum bolig B | 103.31 | 58.29 |
| Sum total | 206.62 | 116.58 |

12 OKT 2006

**REVISJONER**

| Rev. | Dato | Sign | Revisjonen gjelder |
|---|---|---|---|
| | | | |

**TILTAK**

Tiltakshaver:

Byggeplass: Saudegata Vest 29

Kommune: Skien — G.nr./B.nr.: 300/3392

Prosjekt: 2-mannsbolig — Prosjekt nummer: 06295

HELLVIK HUS
*Bygg med glede!*

**BYGGEFIRMA**

Foretak: HRL Entreprenør AS

Adresse: Strømdaljordet 8, 3727 Skien

Telefon: 35 50 48 50

E-post: hrlas@hrlas.no

**TEGNING**

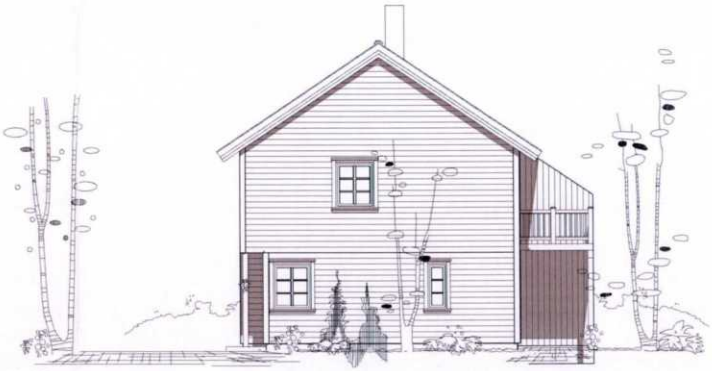
Tittel: Planer

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tegnet av | Ola Hetland | Dato | 18.09.2006 |
| Kontrollert av | | Målestokk | 1 : 100 |
| Original | | Tegning nr | A103 |

E-2



Fasade mot øst 1 : 100



Fasade mot nord 1 : 100

12 OKT 2006

| REVISJONER | | | |
|---|---|---|---|
| Rev. | Dato | Sign | Revisjonen gjelder |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| TILTAK | |
|---|---|
| Tiltakshaver | |
| Byggeplass | Saudegata Vest 29 |
| Kommune | Gnr./Bnr. |
| Skien | 300/3392 |
| Prosjekt | Prosjekt nummer |
| 2-mannsbolig | 06295 |

HELLVIK HUS
*Bygg med glede!*

| BYGGEFIRMA | |
|---|---|
| Foretak | HRL Entreprenør AS |
| Adresse | Strømdaljordet 8, 3727 Skien |
| Telefon | 35 50 48 50 |
| E-post | hrlas@hrlas.no |

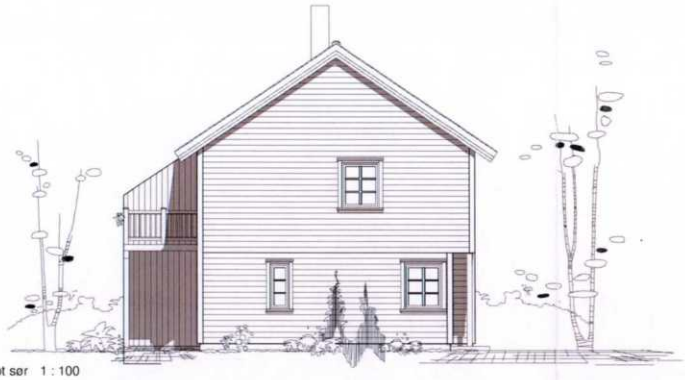
| TEGNING | | |
|---|---|---|
| Tittel | Fasader mot øst og nord | |
| Tegnet av | Ola Hetland | Dato 18.09.2006 |
| Kontrollert av | | Målestokk 1 : 100 |
| Original | | Tegning nr A102 |

| Tegningsliste | |
|---|---|
| Tegn.nr | Innhold |
| A101 | Fasader mot sør og vest |
| A102 | Fasader mot øst og nord |
| A103 | Planer |
| A104 | Snitt |
| A120 | Masseberegning |

E-1



Fasade mot vest 1 : 100



Fasade mot sør 1 : 100

12 OKT 2006

**REVISJONER**

| Rev. | Dato | Sign | Revisjonen gjelder |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

**TILTAK**

Tiltakshaver

Byggeplass: Saudegata Vest 29

Kommune: Skien

G.nr./B.nr.: 300/3392

Prosjekt: 2-mannsbolig

Prosjekt nummer: 06295

HELLVIK HUS

*Bygg med glede!*

**BYGGEFIRMA**

Foretak: HRL Entreprenør AS

Adresse: Strømdaljordet 8, 3727 Skien

Telefon: 35 50 48 50

E-post: hrlas@hrlas.no

**TEGNING**

Tittel: Fasader mot sør og vest

Tegnet av: Ola Hetland

Dato: 18.09.2006

Kontrollert av:

Målestokk: 1 : 100

Original:

Tegning nr: A101

| Tegningsliste | |
|---|---|
| Tegn.nr | Innhold |
| G102 | Fasader,Plan,Snitt |

E.S.



Fasade mot Øst 1 : 100



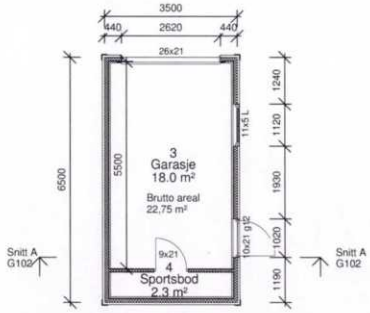
Fasade mot Nord 1 : 100



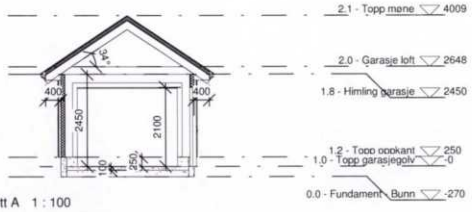
Fasade mot Sør 1 : 100



Fasade mot Vest 1 : 100




1.0 - Topp garasjegolv 1 : 100




Snitt A 1 : 100

12 OKT 2006

| REVISJONER | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| 1 | 11.10.06 | oh | Sportsbod |
| Rev. | Dato | Sign | Revisjonen gelder |

| TILTAK | |
|---|---|
| Tiltakshaver | |
| Byggeplass | Saudegata Vest 29 |
| Kommune | Gnr./Bnr. 300/3392 |
| Skien | |
| Prosjekt | Prosjekt nummer |
| Garasje Nord | 06295 |

HELLVIK HUS
*Bygg med glede!*

| ANSVARLIG PROSJEKTERENDE | |
|---|---|
| Foretak | HRL Entreprenør AS |
| Adresse | |
| Telefon | |
| E-post | |

| TEGNING | | |
|---|---|---|
| Tittel | Fasader,Plan,Snitt | |
| Tegnet av | J.J | Dato 21.09.06 |
| Kontrollert av | | Målestokk 1 : 100 |
| Original | | Tegning nr G102 |

| Tegningsliste | |
|---|---|
| Tegn.nr | Innhold |
| G101 | Fasader,Plan,Snitt |

E-6.



Fasade mot Nord 1 : 100



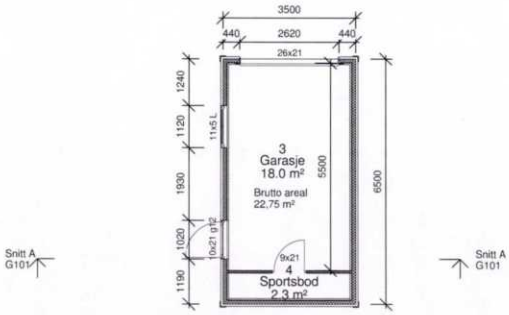
Fasade mot Øst 1 : 100



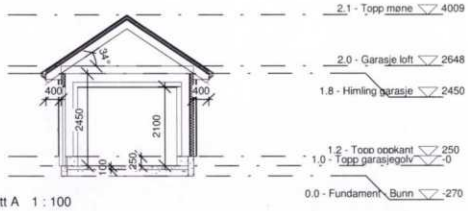
Fasade mot Vest 1 : 100



Fasade mot Sør 1 : 100




1.0 - Topp garasjegolv 1 : 100




Snitt A 1 : 100

| REVISJONER | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| 1 | 11.10.06 | oh | Sportsbod |
| Rev. | Dato | Sign | Revisjonen gjelder |

| TILTAK | |
|---|---|
| Tiltakshaver | |
| Byggeplass | Saudegata Vest 29 |
| Kommune: Skien | G.nr./B.nr: 300/3392 |
| Prosjekt: Garasje Sør | Prosjekt nummer: 06295 |

HELLVIK HUS
*Bygg med glede!*

| ANSVARLIG PROSJEKTERENDE | |
|---|---|
| Foretak | HRL Entreprenør AS |
| Adresse | |
| Telefon | |
| E-post | |

| TEGNING | | |
|---|---|---|
| Tittel: Fasader,Plan,Snitt | | |
| Tegnet av: J.J | Dato: 21.09.06 | |
| Kontrollert av | Målestokk: 1 : 100 | |
| Original | Tegning nr: G101 | |

Skien kommune

# Bygningsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|
| 4003 - Skien kommune | **300** | **5165** | **0** | **1** |

## BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tomannsbolig, vertikaldelt | 24042162 | 0 | Tatt i bruk | Bolig | 103 | 0 | 0 | 103 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 6564103.59 Øst: 534147.7 System: EPSG:25832 | Nei | 1 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|
| RA-Rammetillatelse | 13.02.2007 | 27.02.2007 | |
| IG-Igangsettingstillatelse | 13.03.2007 | 22.10.2007 | |
| TB-Tatt i bruk | 15.10.2007 | 22.10.2007 | |
| EB-Endre bygningsdata | 07.04.2025 | 07.04.2025 | |
| EB-Endre bygningsdata | 07.04.2025 | 07.04.2025 | |
| EB-Endre bygningsdata | 08.04.2025 | 08.04.2025 | |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | Bolig | 103 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Saudegata vest 31B | 300 | 5165 | 0 | 1 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 0 | 0 | 1 | 43 | 0 | 43 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 45 | 0 | 45 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Loft | 0 | 0 | 0 | 15 | 0 | 15 |

Referanse

J-Journalnummer: 20064532

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

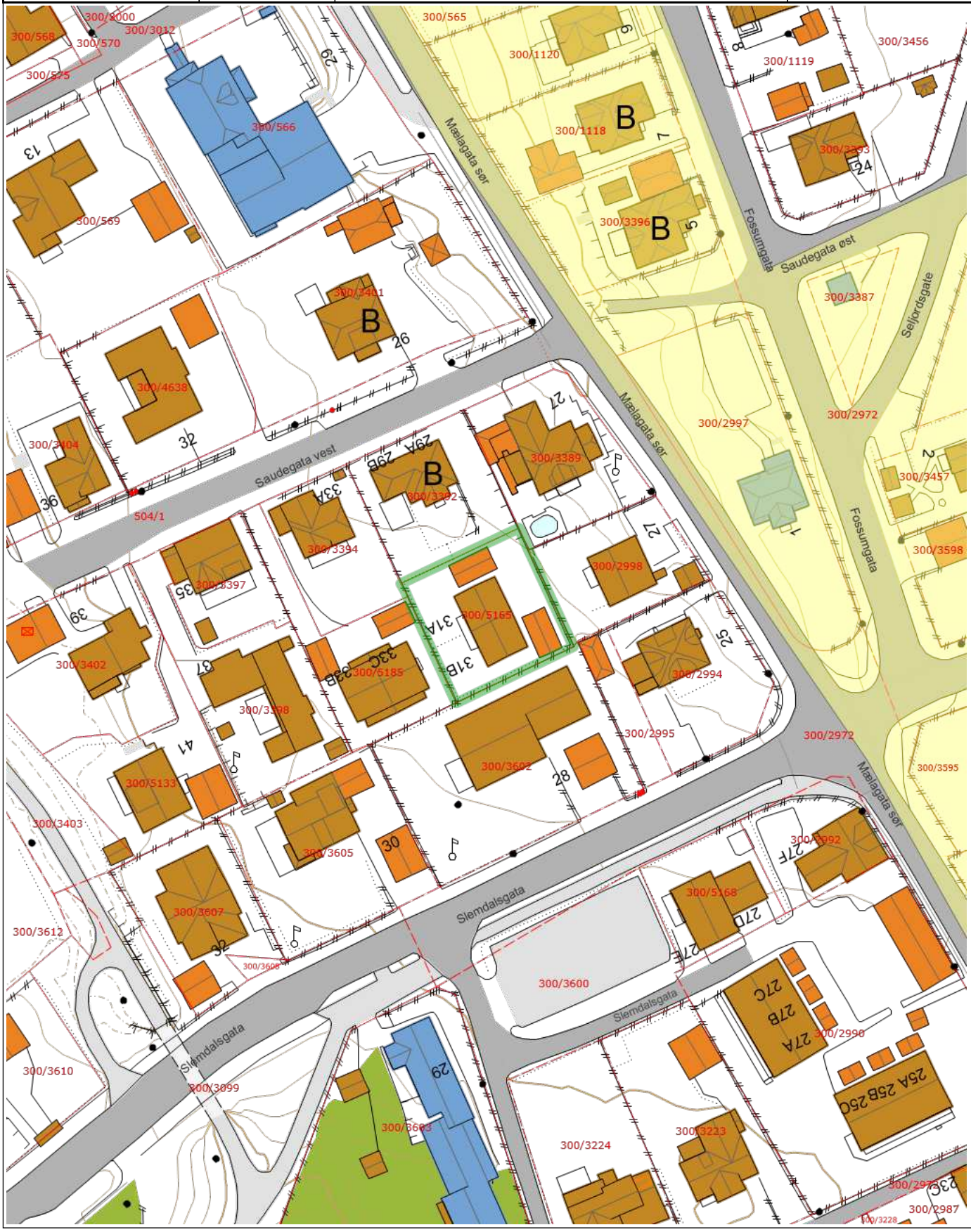
KOMMENTARFELT:

Skien kommune

# Situasjonskart

| Eiendom: | Gnr: 300 | Bnr: 5165 | Fnr: 0 | Snr: 1 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Saudegata vest 31B<br>3716 SKIEN | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- Kulturminnevernplan Hensynssone_C
- Vegsperring
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- Gangfelt
- Fortau
- Riving
- Bygning tiltak - punkt
- Bygning tiltak - areal
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Flaggstang
- Annet gjerde
- Loddrett mur
- Skjerm
- Trapp
- Svømmebasseng
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg undergang
- Veg
- Parkeringsområde
- Forsenkningskurve
- Høydekurve 5m
- Høydekurve
- Lekeplass
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer
- 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

Skien kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 4003 - Skien kommune | **300** | **5165** | **0** | **1** | Saudegata vest 31B, 3716 SKIEN |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel (2.5.2024) | 600.14m$^2$ |
| byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav | Kommuneplanens arealdel (2.5.2024) | 600.14m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## BEBYGGELSESPLAN

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

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## REGULERING UNDER ARBEID

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

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Skien kommune

# Kommuneplanens arealdel

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 300 | Bnr: 5165 | Fnr: 0 | Snr: 1 |
| Adresse: | Saudegata vest 31B<br>3716 SKIEN | | | |
| Annen info: | Kommuneplanens arealdel | | | |

Målestokk
1:1000



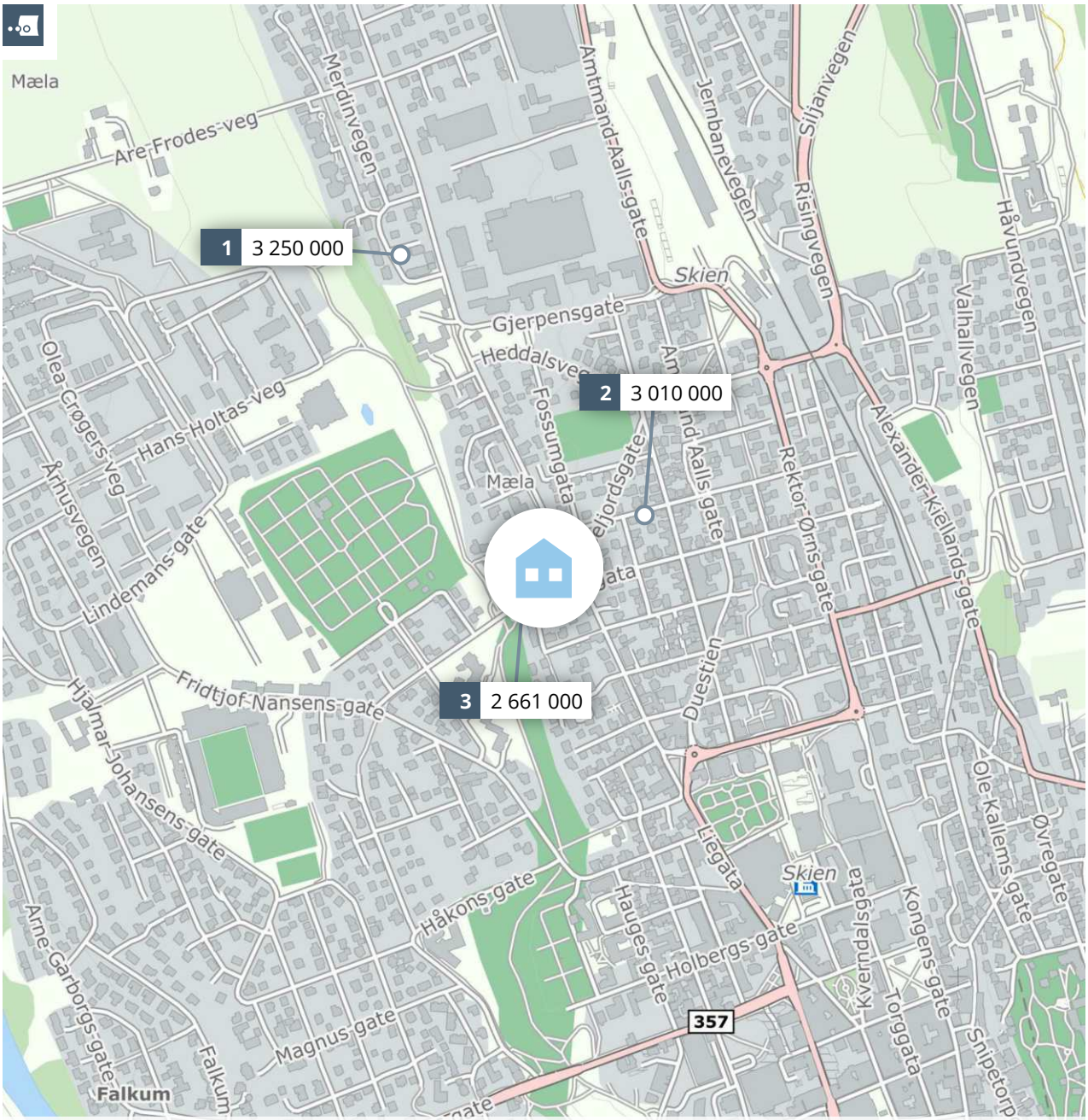
# Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- BygningTiltakAreal
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- Gangfelt
- Fortau
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg undergang
- Veg
- Parkeringsområde
- Arealbruksgrense
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- KpAngittHensynGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpArealFormålOmråde_tooltip
- KpFareGrense
- KpStøyGrense
- Bevaring kulturmiljø
- Flomfare
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Friområde- Nåværende
- Eiendomsteig

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

Kvikkleire - risiko

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




# Meglers verdivurdering

# SAUDEGATA VEST 31 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 05.11.2025

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: Ingrid Apesland Reisjø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Saudegata vest 31 B, 3716 SKIEN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 300 BNR 5165 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS BANEJORDET

Verdivurdert til

**3 290 000**

| - | 3 290 000 | 37 386 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 88 m² | 24 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 0 m² |
| Byggeår | | | | | | 2007 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 2 |
| Etasjer | 3 |
| Parkering | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Stallmannsvingen 20<br>112 m² 1992 3 116 m² 3 sov | 06.02.2025 | 3 250 000 | **3 250 000** | 0 | 3 250 000 | **29 018** |
| 2 Saudegata øst 15 C<br>101 m² 2017 342 m² 3 sov | 11.12.2020 | 2 990 000 | **3 010 000** | 0 | 3 010 000 | **29 802** |
| 3 Saudegata vest 33 B<br>100 m² 2010 593 m² 3 sov | 22.01.2020 | 2 590 000 | **2 661 000** | 0 | 2 661 000 | **26 610** |

En meget innbydende og koselig 1/2 av en tomannsbolig. Dette er et etablert og rolig område med lite gjennomgangstrafikk i kort avstand fra Skien sentrum. Boligen er oppført i 2007 og er meget godt ivaretatt. Det er gode materialvalg og delikate farger som er gjennomgående i hele boligen. Romslig planløsning med åpen, stue- og kjøkkenløsning, bod, 2 soverom, 1 bad og ett vaskerom/teknisk rom, i tillegg til meget gode lagringsmuligheter i garasjen. Overflatene har liten bruksslitasje, så dette er helt perfekt for deg som bare vil flytte rett inn! To flotte uteplasser med gode solforhold, koselig bakgård med takoverbygg og skjermet hagedel av fin størrelse.

Inneholder:
1.etg: gang, bad, vaskerom/teknisk rom og 2 soverom.
2.etg: stue, kjøkken og bod.
Loft.

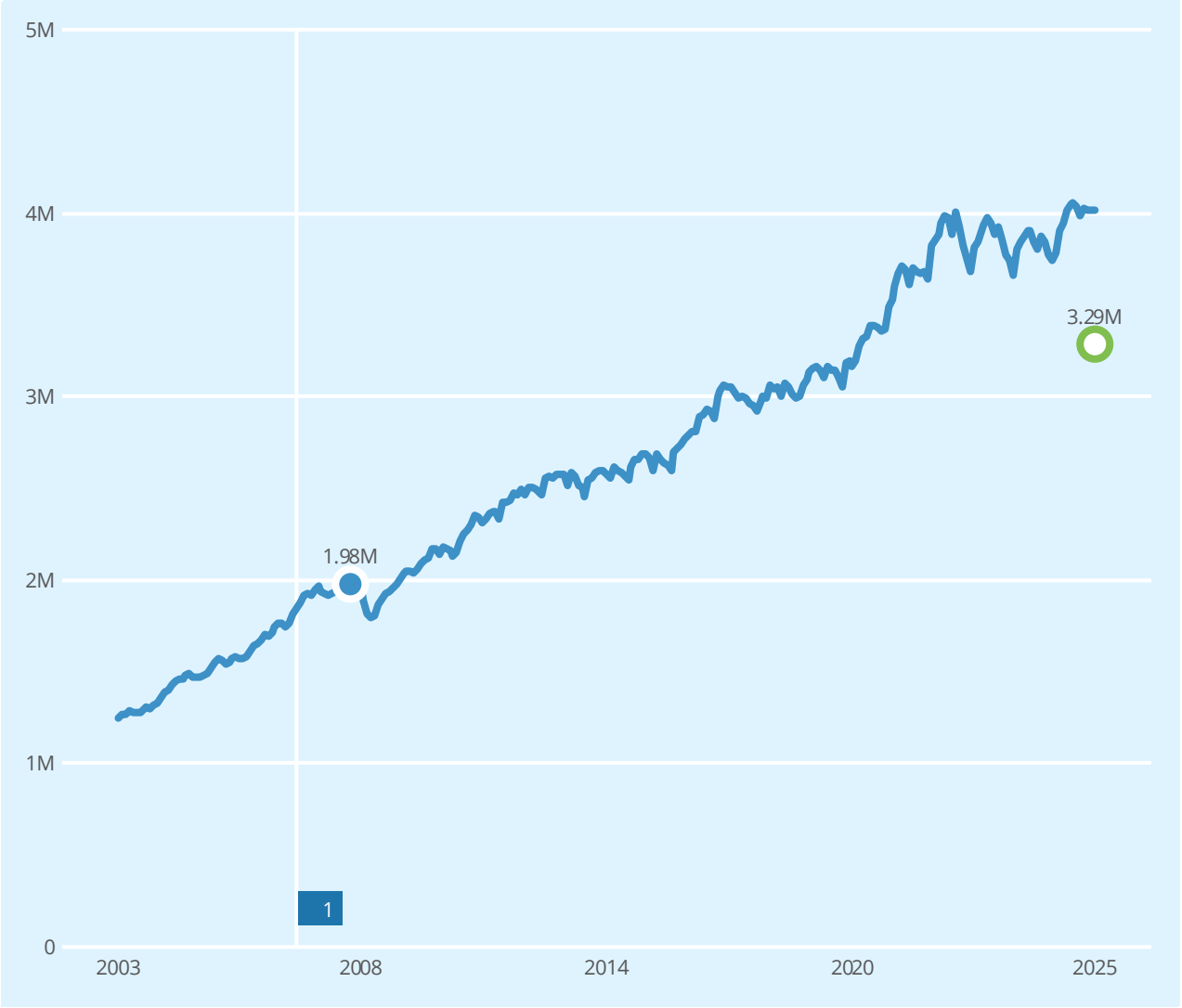
Garasje med tilhørende bod.
Romslig biloppstillingsplass.

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

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

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

## Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11.06.2008 | | 11.06.2008 | - | 1 980 000 | - | 1 980 000 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sammenlignbare solgte boliger gir en lavere stipulert pris.

## Tomannsboliger til salgs i SKIEN kommune nå

24
tomannsboliger til salgs

4.2M
4.1M
4.0M
**3 890 000** Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

## Tomannsboliger solgt i SKIEN kommune siste 3 mnd

30
tomannsboliger solgt

**3 090 000** Salgspris i snitt
**3 086 000** Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 0.1% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**37 386** Saudegata vest 31 B
Totalpris 3 290 000

**28 419** SKIEN kommune i snitt siste 3 mnd
**26 926** Telemark fylke i snitt siste 3 mnd

# 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:**
Saudegata vest 31B, 3716 Skien
Gnr. 300, Bnr. 5165, Snr. 1, Skien kommune.

**Oppdragsnummer:**
103250192


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Telemark

**Saksbehandler:** Ingrid Apesland Reisjø

**Telefon / Mobil:** 35 55 23 02 / 991 56 751

**E-post:** ingrid.reisjo@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.

---