PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

FRIDTJOF NANSENS GATE 2B

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Enebolig
Fridtjof Nansens gate 2 B, 3722 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 300, bnr. 3022

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 03.12.2025 **Rapportdato:** 12.12.2025 **Oppdragsnr.:** 14387-1787 **Referansenummer:** RI5861

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Hogstad

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.
Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:
*Landbruk.
*Skjønn
*Næring.
*Skade.
*Bolig
*Energirådgivning

Rapportansvarlig

Rune Hogstad
Uavhengig Takstingeniør
rune@takstforum-telemark.no
958 36 333

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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.

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1954.
Boligen har støpt gulv på grunn, grunnmur i støpt betong,
Etasjeskiller med bjelkelag i tre.
Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk, yttervegger er etterisolert med blåseisolasjon i ca. 2005
Tradisjonelt saltak tekket med dobbeltkrum sementstein.
Takverk med plassbygde sperre med taktro av rupanel.
Bad oppgradert ca. 2000.

Se for øvrig rapporten spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med sort dobbeltkrum sementstein.
Lekter og sløyfer er plassert på undertak av rupanel eller tilsvarende.
Tak er lagt om i 2015.

Renner, nedløp og beslag i sort lakkert stål.
Byttet i forbindelse med ommlegging av tak.

Noe tørre sprekker og antydning til råte i nedre del og i skjøter på enkelte bord.
Veggene er etterisolert med blåseisolasjon.
Veggen er tidligere behandlet med linoljemaling eller tilsvarende, noe som gjør vedlikeholdet mer krevende.

Plassbygde taksperrer fra byggeår, taktro i rupanel. Lufting via ventiler i gavler og spalter i gesimskasser.
Det ble ikke registrert synlige skjevheter eller tegn på svikt i konstruksjonen.
Konstruksjonen er delvis lukket, og kontroll av delen i andre etasje med skråhimling er ikke mulig uten destruktive inngrep. Dette er ikke utført.
Det ble ikke målt utslag av fukt i konstruksjonen.

Fabrikkmalte vinduer med rammer og karm i tre.
2-lags isolerglass.
Gjennomgående sprosser.
Vinduer byttet i 2006 og 2015
Takvindu byttet 2015.

Fabrikkmalte vinduer med rammer og karm i tre.
Eldre kjellervinduer med enkle glass, fra byggeår.

Malt entredør med enkle glass og sidefelt.
Fabrikkmalt balkongdør i tre, med isolerglas brystning.
Døren synes å ivareta sin tiltenkte funksjon, fremstår med normal bruksslitasje.

Terrasse i betong med utgang direkte fra stue.
Platting i impregnert tre med levegger på plen.
Det er lagt nytt tekke på terrasse over kjellerbod.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje

Stue med parkett på gulv, tapet og malte plater på vegger, samt malte Tak-ess plater i himling.

Stue 2 har parkett på gulv, tapet og malt panel på vegger, og malt panel i himling.

Kjøkken med laminat på gulv, tapet på vegger og malt panel i himling. Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat og oppvaskkum i rustfritt stål.

Gang med parkett på gulv, tapet og malte plater på vegger, og malt panel i himling.

Entré har parkett på gulv, malt panel på vegger og malte Tak-ess plater i himling.

WC har flis med varmekabler på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling.

Bod/garderobe har tapet på vegger, malt panel i himling og parkett på gulv. Skyvedørsgarderobe.

2. etasje
Soverom 1 med parkett på gulv, malt MDF-panel på vegg og panel i himling. Skyvedørsgarderobe på soverom.

Soverom 2 har malte gulvbord på gulv, tapet på vegger, malt panel i himling og plassbygde garderobeskap.

Soverom 3 med laminat på gulv, malte plater på vegger og MDF-panel i himling.

Gang med laminat på gulv, malt panel og tapet på vegger, og malt panel i himling.

Bad har flis med varmekabler på gulv, flis på vegger og malt panel i himling. Innredning med beisede profilerte fronter, heldekkende servant, dusjnisje og WC.

Kjeller
Gang med flis og varmekabler på gulv, malt panel på vegger og panel i himling.

Boder har pusset betong på gulv og yttervegger, panel på innvendige delevegger og stubbeloftshimlinger.

Vaskekjeller med pusset betong på gulv og yttervegger, panel på innvendige delevegger og stubbeloftshimlinger.

Overflater fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Noe oppgradering bør på generelt grunnlag påregnes ved overtagelse av bolig.

Ved befaring ble det ikke observert sjenerende knirk i gulv. «Alle» bygg har noe knirk, og hva som er sjenerende knirk er en subjektiv oppfatning. Knirk kan oppstå i bjelkelag, undergulv eller parketten/gulvoverflaten. Knirk i parkett/gulvoverflaten og/eller undergulv kommer og går avhengig av årstider og ved forandringer i temperatur og luftfuktighet. I tillegg påvirker intervaller mellom bruk/belastning når knirk kan oppfattes. Takstingeniøren kan derfor

Beskrivelse av eiendommen

kun verifisere at det ikke var sjenerende knirk ved befaring.
Etasjeskille med bjelkelag i tre. Ytre del av etasjeskille 1. etasje er etterisolert av nåværende eier.

7 mm. høydeavvik på 2 meter, 9 mm. på hele rommets bredde målt i stue.
12 mm. høydeavvik på 2 meter 16 mm. på hele rommets bredde målt i stue 2.

7 mm. høydeavvik på 2 meter, 12 mm. på hele rommets bredde målt i gang.
6 mm. høydeavvik på 2 meter 17mm. på hele rommets bredde målt på soverom.

Det var ikke vanlig med radonsperre i grunnen på oppføringstidspunktet for boligen.
Området er definert som område med moderat til lav risiko i NGUs oversikt over radonaktsomhet.
Pipe og brannmur antatt oppført i tegl, pusset og malt.
Nyere vedovn i stue.
Det ble boret hull påforet vegg i gang i kjeller, det ble ikke målt forhøyet fukt i konstruksjon.
Det ble målt mellom 16 og 24 vektprosent fukt i svill i utforet vegg i kjeller.

Fuktigheten antas å komme som følge av kapillært opptrekk i betongplate under boligen.

Fuktighetsnivået vil kunne variere noe med ulike årstider og varierende nedbørsmengder.
Trapp til 2 etasje med lakkerte tette trinn og malte vanger og rekkverk.

Trapp til kjeller med lakkerte trinn og rekkverk.

Innvendige malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet ble oppgradert ca. 2000.
Vegger med overflater av keramisk flis, malt panel med innfelte spotter i himling.
Gulv med overflater av keramisk flis med varmekabler.
Gulv tilfredsstiller ikke dagens krav til fall mot sluk, men fungerer med dagens bruk, det anbefales videre bruk av dusjkabinett med avrenning direkte til sluk.
Ingen tegn til løse fliser (bom under flis) ved stikk kontroll.

Sluk i plast, synlig mansjett i klemring.
Innredning med beisede fronter, heldekkende servant, innredning med speil og lys over vask.
Dusjhjørne med vegger i herdet glass
Bide.
WC.
Innredning byttet i forbindelse med oppgradering av bad.
Utstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje.

Avtrekksvifte i vegg.
Det mangler luftespalte for tilluft.

Det ble målt i vegg inn mot våtsone, det er ikke påvist fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har innredning med slette fronter, benkeplate i laminat.
Oppvaskkum i rustfritt stål.
Komfyr
Oppvaskmaskin
Flis mellom benk og overskap.

Noe slitasje på skapdører, men anses å være innenfor normal bruksslitasje.
Ventilator i skap over komfyr.

SPESIALROM Gå til side

Toalettet har fliser med varmekabler på gulvet, MDF-panel på veggene og malt panel i himlingen.

Innredning med beisede profilerte fronter og heldekkende servant.
Overskap med lys og speil over servant. WC.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kobber og plast.
Vannledning av plast ble oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad i 2000.

Kun synlige rørføringer er vurdert.
Synlige avløpsrør i plast.
Det ble ikke registrert avvik på vann og avløpssystem, kun vurdert synlige rørføringer.
Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad, ventiler i vegg i rom for varig opphold.
200L varmtvannstank i kjeller.
Varmepumpe.
Tidligereeier har installert varmepumpe i stue 1. etasje.
Elektrisk anlegg med sikringsskap i trappegang.
Automatsikringer.
Overspenningsvern 50A

I følge tidligere Egenerklæring har det hvert el-tilsyn på anlegget.
Anmerkninger er rettet.
Boligen er utstyrt med pulverapparat.
Det er montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn består sannsynligvis av leirholdige masser.
Byggegrunn er ikke undersøkt.

Det er ikke observert forhold utover normale sprekker og riss, sett i forhold til alder og byggemetode.
Ifølge tidligere egenerklæring er drenering utført av tidligere eier.
Det ble ikke observert forhold som indikerer avvik i konstruksjonen.

Beskrivelse av eiendommen

Synlig knotteplast på deler av grunnmur.

Det er ikke fuktsikring i grunnen under huset i bygg fra denne perioden, noe som gir en risiko for kapillært opptrekk av fukt selv om dreneringen oppfyller sin tiltenkte funksjon.
Noe fukt/saltutslag på vegger i kjeller kan skyldes manglende plast under dekke i kjeller.
Grunnmur i plasstøp betong, antatt oppført på støpte stripefundamenter.
Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng.
Det ble ikke observert forhold som indikerer avvik på terrengforhold.
Vann og avløpsledninger antatt fra byggeår.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

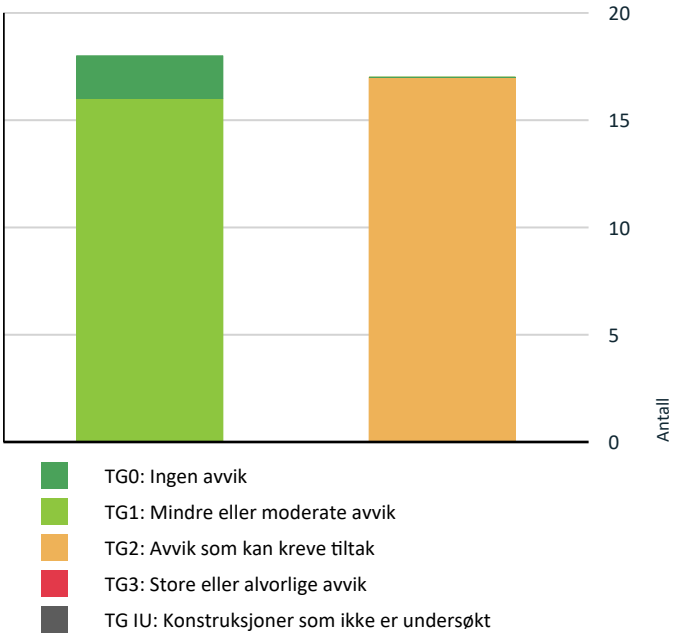
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er gjort endringer på rominndeling hovedsakelig i 1. etasje:
Soverom i første etasje som tidligere var fjernet er etablert igjen av nåværende eier.

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.
Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.
Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.
Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
I følge ferdigattest.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sort dobbeltkrum sementstein.
Lekter og sløyfer er plassert på undertak av rupanel eller tilsvarende.

Tak er lagt om i 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i sort lakkert stål.
Byttet i forbindelse med ommlegging av tak.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Veggkonstruksjon

Noe tørre sprekker og antydning til råte i nedre del og i skjøter på enkelte bord.

Veggene er etterisolert med blåseisolasjon.

Veggen er tidligere behandlet med linoljemaling eller tilsvarende, noe som gjør vedlikeholdet mer krevende.

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

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Råteskadet kledning bør skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre videre råteskader og sikre god uttørking.

Manglende lufting og råteskader kan føre til redusert levetid på kledningen, økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, samt økte vedlikeholdskostnader over tid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygde taksperrer fra byggeår, taktro i rupanel. Lufting via ventiler i gavler og spalter i gesimskasser.
Det ble ikke registrert synlige skjevheter eller tegn på svikt i konstruksjonen.

Konstruksjonen er delvis lukket, og kontroll av delen i andre etasje med skråhimling er ikke mulig uten destruktive inngrep. Dette er ikke utført.
Det ble ikke målt utslag av fukt i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er spor etter skadedyr i enkelte taksperrer.
Det er ikke synlige tegn til aktiv forekomst av skadedyr, men dette bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det fortsatt er aktivitet fra skadedyr i takkonstruksjonen.
Dersom skadedyraktivitet påvises, må nødvendige tiltak iverksettes for å hindre videre skade på konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for svekkelse av bærende konstruksjoner og behov for kostbare utbedringer.



Måling av fukt i tak konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Undertak av rupanel.

TG 2 Vinduer - 2

Fabrikkmalte vinduer med rammer og karm i tre.
Eldre kjellervinduer med enkle glass, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avvik på grunn av redusert tetthet som følge av slitte tetningslister og glassets alder, noe som gir dårligere isolasjonsevne sammenlignet med dagens standarder.

Vinduene er funksjonelle, men har kortere restlevetid (anslått til 5–10 år) og økt risiko for varmetap og kondens dersom tiltak ikke iverksettes.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av vinduene for å forbedre tetthet og isolasjonsevne, samt redusere risiko for varmetap og kondens.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre økte oppvarmingskostnader, dårligere inneklima og ytterligere forringelse av vinduenes tilstand.

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte vinduer med rammer og karm i tre.
2-lags isolerglass.
Gjennomgående sprosser.
Vinduer byttet i 2006 og 2015
Takvindu byttet 2015.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt entredør med enkle glass og sidefelt.
Fabrikkmalt balkongdør i tre, med isolerglas brystning.
Døren synes å ivareta sin tiltenkte funksjon, fremstår med normal bruksslitasje.



Terrassedør



Entredører

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i betong med utgang direkte fra stue.

Platting i impregnert tre med levegger på plen.

Det er lagt nytt tekke på terrasse over kjellerbod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Leveggene har behov for stedvis oppgradering eller utskifting.
Det bør påregnes noe overflatevedlikehold av plattingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Leveggene bør byttes ut eller rettes opp for å sikre stabilitet og funksjon, da manglende utbedring kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader på konstruksjonen.

Det bør også påregnes noe overflatevedlikehold for å forhindre forringelse av materialene og opprettholde terrassens tilstand.

Tilstandsrapport



Terrasse på ca. 30 m2



Terrasse over kjellerbod på ca. 9 m2

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1. etasje

Stue med parkett på gulv, tapet og malte plater på vegger, samt malte Tak-ess plater i himling.

Stue 2 har parkett på gulv, tapet og malt panel på vegger, og malt panel i himling.

Kjøkken med laminat på gulv, tapet på vegger og malt panel i himling. Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat og oppvaskkum i rustfritt stål.

Gang med parkett på gulv, tapet og malte plater på vegger, og malt panel i himling.

Entré har parkett på gulv, malt panel på vegger og malte Tak-ess plater i himling.

WC har flis med varmekabler på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling.

Bod/garderobe har tapet på vegger, malt panel i himling og parkett på gulv. Skyvedørsgarderobe.

2. etasje
Soverom 1 med parkett på gulv, malt MDF-panel på vegg og panel i himling. Skyvedørsgarderobe på soverom.

Soverom 2 har malte gulvbord på gulv, tapet på vegger, malt panel i himling og plassbygde garderobeskap.

Soverom 3 med laminat på gulv, malte plater på vegger og MDF-panel i himling.

Gang med laminat på gulv, malt panel og tapet på vegger, og malt panel i himling.

Bad har flis med varmekabler på gulv, flis på vegger og malt panel i himling. Innredning med beisede profilerte fronter, heldekkende servant, dusjnisje og WC.

Kjeller
Gang med flis og varmekabler på gulv, malt panel på vegger og panel i himling.

Boder har pusset betong på gulv og yttervegger, panel på innvendige delevegger og stubbeloftshimlinger.

Vaskekjeller med pusset betong på gulv og yttervegger, panel på innvendige delevegger og stubbeloftshimlinger.

Overflater fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Noe oppgradering bør på generelt grunnlag påregnes ved overtagelse av bolig.

Ved befaring ble det ikke observert sjenerende knirk i gulv. «Alle» bygg har noe knirk, og hva som er sjenerende knirk er en subjektiv oppfatning. Knirk kan oppstå i bjelkelag, undergulv eller parketten/gulvoverflaten. Knirk i parkett/gulvoverflaten og/eller undergulv kommer og går avhengig av årstider og ved forandringer i temperatur og luftfuktighet. I tillegg påvirker intervaller mellom bruk/belastning når knirk kan oppfattes. Takstingeniøren kan derfor kun verifisere at det ikke var sjenerende knirk ved befaring.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille med bjelkelag i tre. Ytre del av etasjeskille 1. etasje er etterisolert av nåværende eier.

7 mm. høydeavvik på 2 meter, 9 mm. på hele rommets bredde målt i stue.
12 mm. høydeavvik på 2 meter 16 mm. på hele rommets bredde målt i stue 2.

7 mm. høydeavvik på 2 meter, 12 mm. på hele rommets bredde målt i gang.
6 mm. høydeavvik på 2 meter 17mm. på hele rommets bredde målt på soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal legges nytt gulvbelegg, da skjevheter kan føre til oppsprekking i skjøter og knirk. Skjevhetene bør holdes under oppsikt, da ytterligere setninger kan forverre tilstanden over tid.

TG 2 Radon

Det var ikke vanlig med radonsperre i grunnen på oppføringstidspunktet for boligen.
Området er definert som område med moderat til lav risiko i NGUs oversikt over radonaktsomhet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag anbefales det at det utføres radonmåling av boligen, da det ikke foreligger dokumentasjon på radonsperre. Uten måling er det usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen, noe som kan medføre helserisiko for beboerne dersom nivåene er forhøyet.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe og brannmur antatt oppført i tegl, pusset og malt.
Nyere vedovn i stue.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipen for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for brann eller lekkasjer av røykgass, noe som kan utgjøre en fare for personsikkerheten og bygningens konstruksjon.



Vedovn i stu

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble boret hull påforet vegg i gang i kjeller, det ble ikke målt forhøyet fukt i konstruksjon.
Det ble målt mellom 16 og 24 vektprosent fukt i svill i utforet vegg i kjeller.

Fuktigheten antas å komme som følge av kapillært opptrekk i betongplate under boligen.

Fuktighetsnivået vil kunne variere noe med ulike årstider og varierende nedbørsmengder.

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

Det ble påvist utslag av fukt ved bruk av fuktindikator.
Synlige saltutslag enkelte steder.
Bod under terrasse har enkelte synlige fuktutslag.

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

Kjelleren fungerer med dagens bruk, men det bør vurderes tiltak dersom bruken endres eller rom innredes, for å unngå risiko for fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Fuktutslag og saltutslag indikerer at det kan være behov for jevnlig overvåking og eventuelle utbedringer for å sikre mot videre fuktinntrenging, for å redusere risikoen for skader på bygningsdeler og innemiljø.

Tilstandsrapport



Måling i vegg i kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp til 2 etasje med lakkerte tette trinn og malte vanger og rekkverk.

Trapp til kjeller med lakkerte trinn og rekkverk.

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

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

Rekkverkshøyde bør økes, og håndløper bør monteres på vegg for å tilfredsstille krav til sikkerhet. Åpningene i rekkverket bør reduseres for å hindre fare for fall, spesielt for barn. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fallskader.



Trapp til andreetasje.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige malte fyllingsdører.



Innvendige dører

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppgradert ca. 2000.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med overflater av keramisk flis, malt panel med innfelte spotter i himling.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med overflater av keramisk flis med varmekabler.
Gulv tilfredsstiller ikke dagens krav til fall mot sluk, men fungerer med dagens bruk, det anbefales videre bruk av dusjkabinett med avrenning direkte til sluk.

Ingen tegn til løse fliser (bom under flis) ved stikk kontroll.

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

Terskelen på dusjhjørnet er høyere enn terskelen mot tilstøtende rom, noe som kan medføre at vann renner ut til tilstøtende rom før det når sluket.
Elastisk fuge i overgang mellom vegg og gulv har glipper enkelte steder.
Badet tilfredsstiller ikke dagens krav til fall på våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Terskelen på dusjhjørnet bør utbedres slik at vann ikke renner ut til tilstøtende rom før det når sluket, for å unngå vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Elastisk fuge i overgang mellom vegg og gulv bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader.

Ved oppgradering av badet må fallforholdene utbedres for å tilfredsstille dagens krav, slik at vann ledes effektivt til sluk og risiko for lekkasjer og fuktskader reduseres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast, synlig mansjett i klemring.

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

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



Sluk på ba

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med beisede fronter, heldekkende servant, innredning med speil og lys over vask.
Dusjhjørne med vegger i herdet glass
Bide.
WC.

Innredning byttet i forbindelse med oppgradering av bad.
Utstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier



Innredning bad.



Innredning bad.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksvifte i vegg.
Det mangler luftespalte for tilluft.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble målt i vegg inn mot våtsone, det er ikke påvist fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Måling i vegg på soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken har innredning med slette fronter, benkeplate i laminat.
Oppvaskkum i rustfritt stål.
Komfyr
Oppvaskmaskin
Flis mellom benk og overskap.

Noe slitasje på skapdører, men anses å være innenfor normal bruksslitasje.



Innredning kjøkken.



Innredning kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator i skap over komfyr.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettet har fliser med varmekabler på gulvet, MDF-panel på veggene og malt panel i himlingen.

Innredning med beisede profilerte fronter og heldekkende servant. Overskap med lys og speil over servant. WC.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Wc første etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber og plast.
Vannledning av plast ble oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad i 2000.

Kun synlige rørføringer er vurdert.

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

Gjenstående kobberledninger antatt fra byggeår.

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å få vurdert tilstanden på de gjenværende kobberledningene av fagperson, og vurdere utskiftning ved behov.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre kobberrør er økt risiko for lekkasjer og påfølgende vannskader, da levetiden for slike rør nærmer seg slutten.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.
Det ble ikke registrert avvik på vann og avløpssystem, kun vurdert synlige rørføringer.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad, ventiler i vegg i rom for varig opphold.

TG 1 Varmtvannstank

200L varmtvannstank i kjeller.

Årstall: 2024

TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe.
Tidligereeier har installert varmepumpe i stue 1. etasje.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med sikringsskap i trappegang.
Automatsikringer.
Overspenningsvern 50A

I følge tidligere Egenerklæring har det hvert el-tilsyn på anlegget. Anmerkninger er rettet.

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.
   Ukjent

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?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På generelt grunnlag anbefales det at man foretar en el-kontroll ved overtagelse av brukt bolig, når det ikke foreligger kontrollrapport som er 5 år eller nyere.

Generell kommentar

Ikke mottatt kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser som er nyere 5 år eller nyere. Anbefaler derfor at anlegget kontrolleres av fagkyndig.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med pulverapparat.
Det er montert røykvarsler.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består sannsynligvis av leirholdige masser.
Byggegrunn er ikke undersøkt.

Det er ikke observert forhold utover normale sprekker og riss, sett i forhold til alder og byggemetode.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ifølge tidligere egenerklæring er drenering utført av tidligere eier.
Det ble ikke observert forhold som indikerer avvik i konstruksjonen.
Synlig knotteplast på deler av grunnmur.

Det er ikke fuktsikring i grunnen under huset i bygg fra denne perioden, noe som gir en risiko for kapillært opptrekk av fukt selv om dreneringen oppfyller sin tiltenkte funksjon.
Noe fukt/saltutslag på vegger i kjeller kan skyldes manglende plast under dekke i kjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i plasstøp betong, antatt oppført på støpte stripefundamenter.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng.
Det ble ikke observert forhold som indikerer avvik på terrengforhold.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger antatt fra byggeår.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige kostnader og skader på eiendommen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

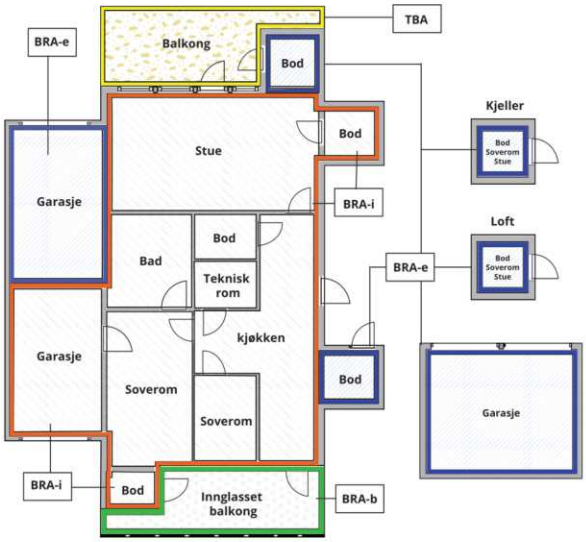
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	86			86	39
2. Etasje	60			60	
Kjeller.	65			65	
SUM	**211**				**39**
SUM BRA	**211**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue, kjøkken, gang, entré, stue 2, bod, toalettrom, soverom		
2. Etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang		
Kjeller.	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, gang, vaskekjeller		

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA), tillagt skjønnsmessig vurdert vegg tykkelse for beregning av BTA.

Leiligheten har følgende rominndeling:

1. Etasje.

Entre: 7 m2
Gang: 4 m2
Stue: 37 m2
Stue2: 20 m2
Kjøkken: 9 m2
Bod 4 m2
Soverom 7 m2
WC 2 m2

2. Etasje

Bad: 12 m2
Gang: 8 m2
Soverom 1: 10 m2
Soverom 2: 12 m2
Soverom 3: 15 m2

Kjeller.

Vaskekjeller: 9 m2
Gang med trapp og badstue : 17 m2
Gang: 5 m2
6 stk. boder: 29 m2 samlet.

Areal oppgitt per rom er kun en orientering og avrundet til nærmeste m2, avvik kan forekomme.
Takhøyde i kjeller ca. 195 cm. Variere noe.

Carport på ca. 15 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er gjort endringer på rominndeling hovedsakelig i 1. etasje:
Soverom i første etasje som tidligere var fjernet er etablert igjen av nåværende eier.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	142	69

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Rune Hogstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3807 SKIEN	300	3022		0	674.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fridtjof Nansens gate 2 B

Hjemmelshaver
Kebe As

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i attraktivt og sentralt område på Falkum i Skien. Gangavstand til Skien sentrum med alle bykjernens fasiliteter, Falkum butikksenter, Odd stadion med treningsenter, Stevneplassen, bussholdeplass og flotte friarealer i Lundedalen mm.
Kort bilfri gangveg til Lunde Barneskole og Mæla ungdomsskole via fri-arealene i Lundedalen.

Adkomstvei

Offentlig kommunal veg direkte tinn på egen gårdsplass.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplan.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet og beplantet. Gruset gårdsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplaner	10.07.2023		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.07.2023		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.07.2023		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	10.07.2023		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	10.07.2023		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.12.2025	

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.

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 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/RI5861

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250212

Selger 1 navn
Kent Robin Berglund

Gateadresse
Fridtjof Nansens gate 2B

Poststed	Postnr
Skien	3722

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sparebanken Hallingdal og Valdres

Polise/avtalenr.: 32627271

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: 103250212

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er byttet varmtvannstank. Det er byttet toalett i 2 etage bad Det er montert uttak og avløp for vaskemaskin 2 etage bad
Arbeid utført av	Rørlegger Gulliksen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I fra takst nå jeg kjøpte boligen så var det beskrevet fukt i kjeller. Det er saltutslag på enkelte vegger, noe som kan tyde på at drenering bør ses på. Videre er det lekkasje i et rom under veranda mot vest.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er et rom under terrasse mot vest. Her er det fukt som kommer inn. Det er lagt ny taktekking over uten at dette har forhindret all lekkasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Huset er bygget på 50-tallet og grunnmur har derfor skjevheter og sprekker/riss. Gulv er også skjeve i de fleste rom.

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	Det er koblet fra og til på varmtvannstank. Det er byttet lyspunkter i boligen. Det er byttet ventilasjonsvifte på bad 2 etage
Arbeid utført av	Eltek1kw

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250212

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det er byttet vinduer i kjeller som var ødelagt. Det er tekket tak over terrasse/veranda mot vest og lagt nytt dekke over. Det er montert ny inngangsdør og taket er tekket over Det er laget et nytt soverom på plan 1
Arbeid utført av	NVA Bygg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er utført takstrapport i forbindelse med boligkjøpet i 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250212

Tilleggskommentar

Jeg har ikke vært bosatt i boligen selv siden kjøpet i 2024. Opplysninger jeg har gitt er basert på endringer som er utført i mitt eie. Det er derfor viktig at ny eier setter seg inn i takstrapport med egenerklæring fra forrige selger, da det kan være forhold her kan være viktig å sette seg inn i.

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: 103250212

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

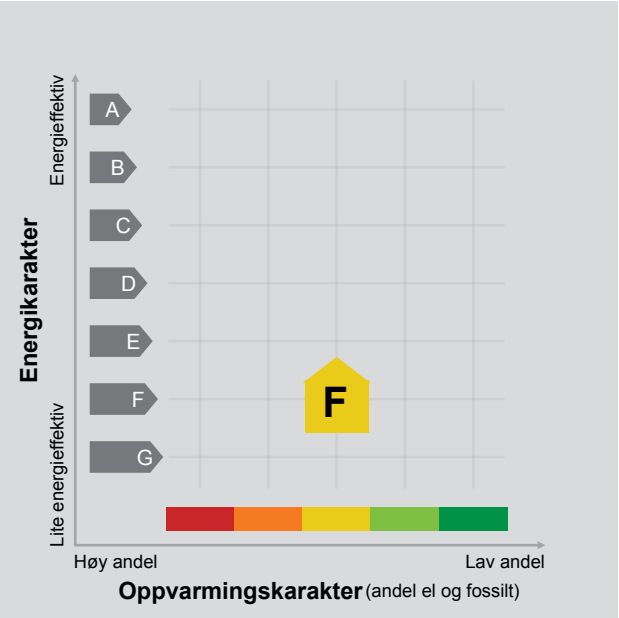
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kent Berglund	0fa35d9c60fac27165bbc6f0d55b824790046128	02.12.2025 08:49:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103250212

- 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	Fridtjof Nansens gate 2B
Postnummer	3722
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	3022
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164505634
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5bd7ba16-598f-4049-a9cd-29ade19058b7
Dato	01.08.2023
Innmeldt av	RUNE HOGSTAD



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.energimerking.no.

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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Etterisolering av yttervegg
- Luft kort og effektivt
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	211
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fridtjof Nansens gate 2B
Postnummer: 3722
Sted: SKIEN
Kommune: Skien
Bolignummer: H0101
Dato: 01.08.2023 16:26:09
Energimerkenummer: 5bd7ba16-598f-4049-a9cd-29ade19058b7

Kommunenummer: 3807
Gårdsnummer: 300
Bruksnummer: 3022
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 164505634

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 20: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Utskriftsdato: 29.06.2023

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3807	**Gårdsnr.**	300	**Bruksnr.**	3022	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Fridtjof Nansens gate 2B, 3722 SKIEN								

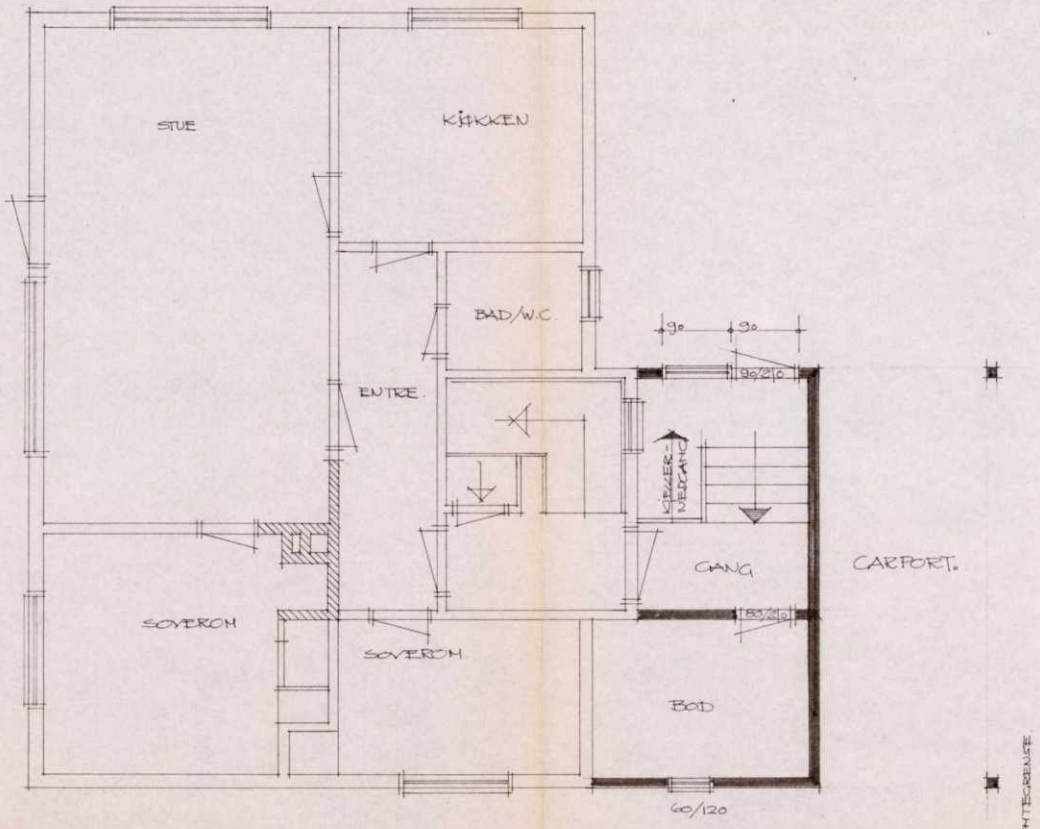
Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☒	☐

Kommentarer:	Det ble sendt ferdigattest for våningshus til eier den 20. juni 1954, og ferdigattest for gjerde med port den 9. september 1959. Dette dokumentet erstatter de ferdigattestene.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

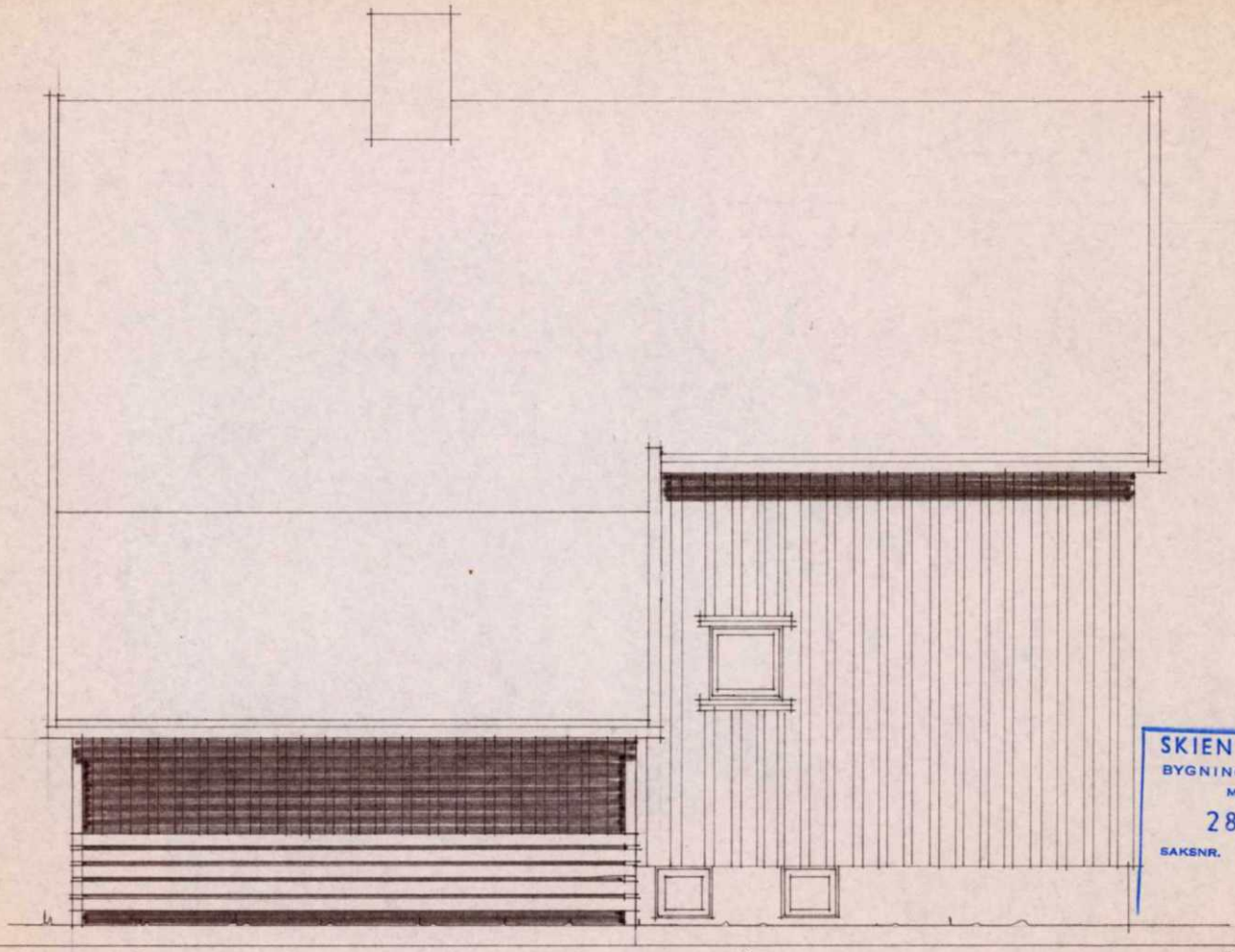


OPPF. AV TILBYGG OG CARPORT + A. FINQUIST, F. NANSENSGT. 28, SKIEN.

PLAN 1:M-1:50 +

SKIEN, JUNI 1972. stk/.

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
MOTTATT:
28 JUN 1972
SAKSNR.
219072

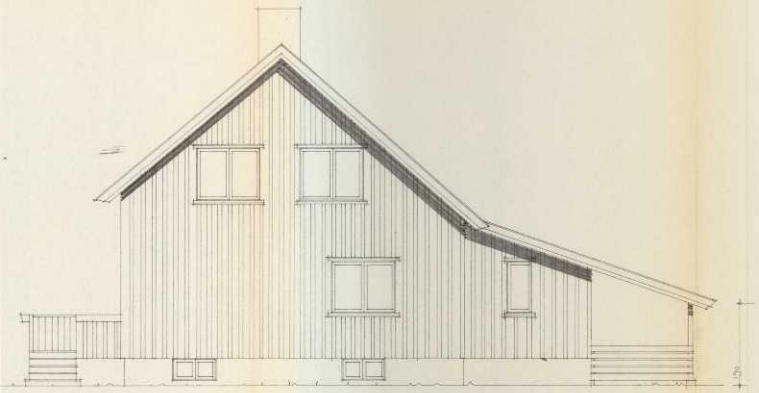


SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
MOTTATT:
28 JUN 1972
SAKSNR. 219072

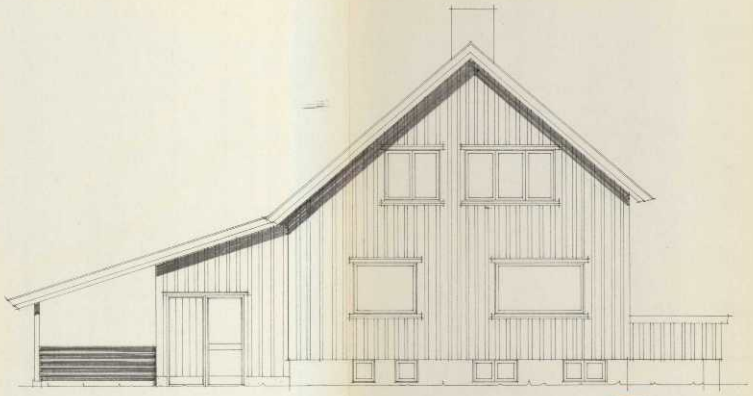
OPPF. AV TILBYGG OG CARPORT * A. FINQUIST, F. NANSENSGT. 2B, SKIEN *

FASADE * M-1:50. *

SKIEN, JUNI 72



FASADE MOT SØD-ØST.



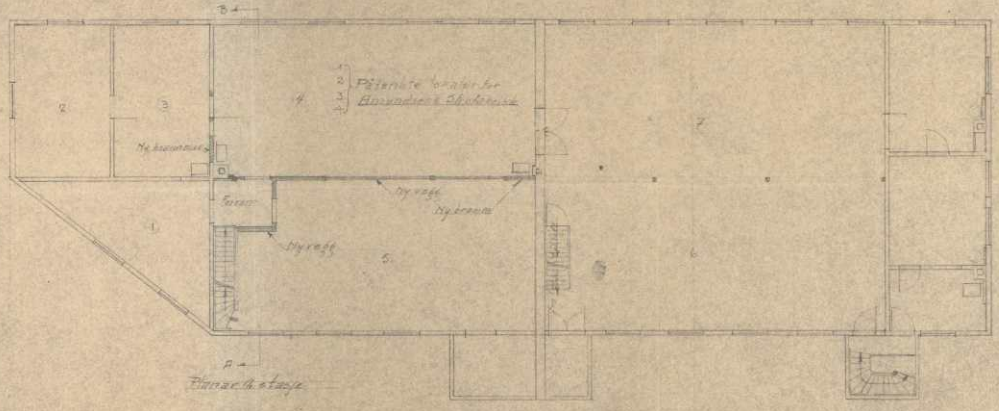
FASADE MOT NORD-VEST.

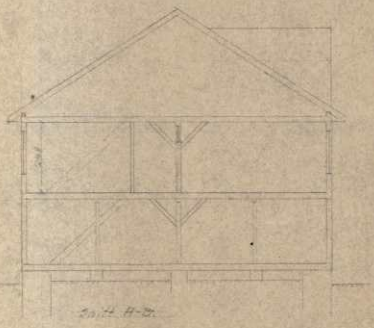
SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
28 JUN 1972
319072

OPPT. AV TILBYGG OG CARPORT I A. FINQUIST, I. WAASENSGT. 23, SKIEN

FASADER 1:50

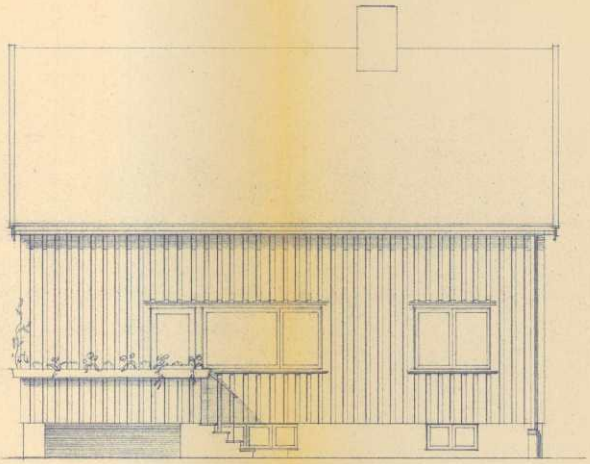
SKIEN, JUNI '72



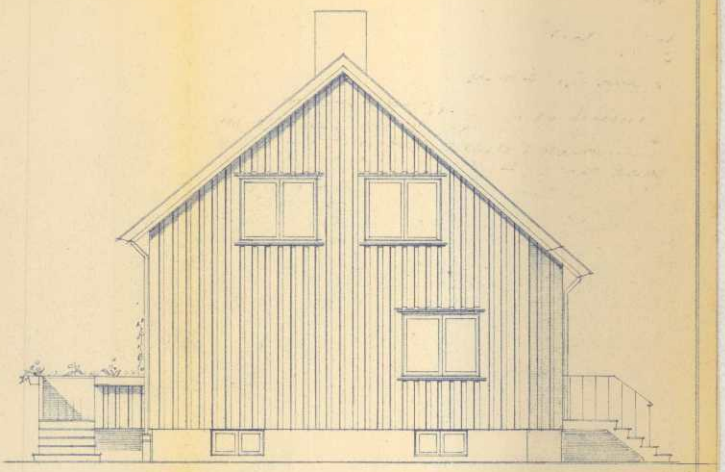


OSLO BYGNINGSRÅD
J. NR. 729 1946

Tegning nr. 3 Plan og snitt
Tegning til søknad om tillatelse til å bygge
Tegning til søknad om tillatelse til å bygge
Tegning til søknad om tillatelse til å bygge



FASADE MOT SYD-VEST.



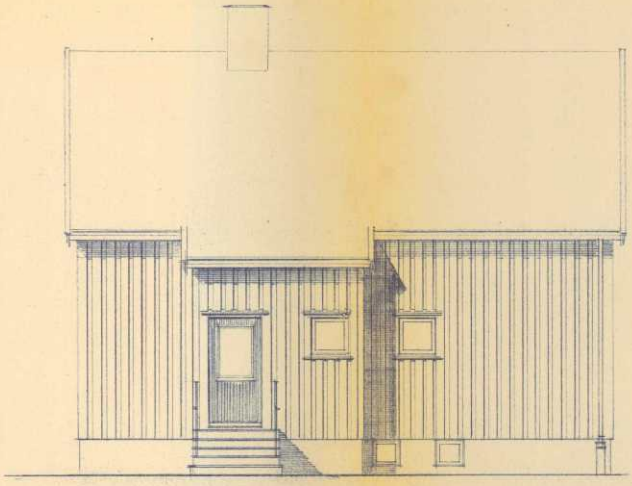
FASADE MOT SYD-ØST.

OSLOS BYGNINGSRÅD
6. NOV. 19 53

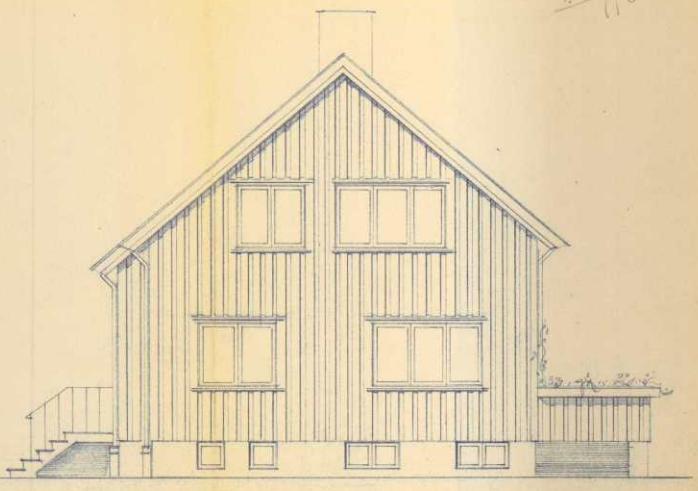
Hr. Alle Fraguist, Stien.

PERM. 2-MANNSBOLIG, 76.6 M² BR.FL		
M: 1:50	FASADER	B.53/51 B
PORSGRUNN		BL. 3+
3.7.1952.	ARKITEKT M.N.A.L.	REV.:

OSLOS BYGNINGSRÅD
4/5 1952



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

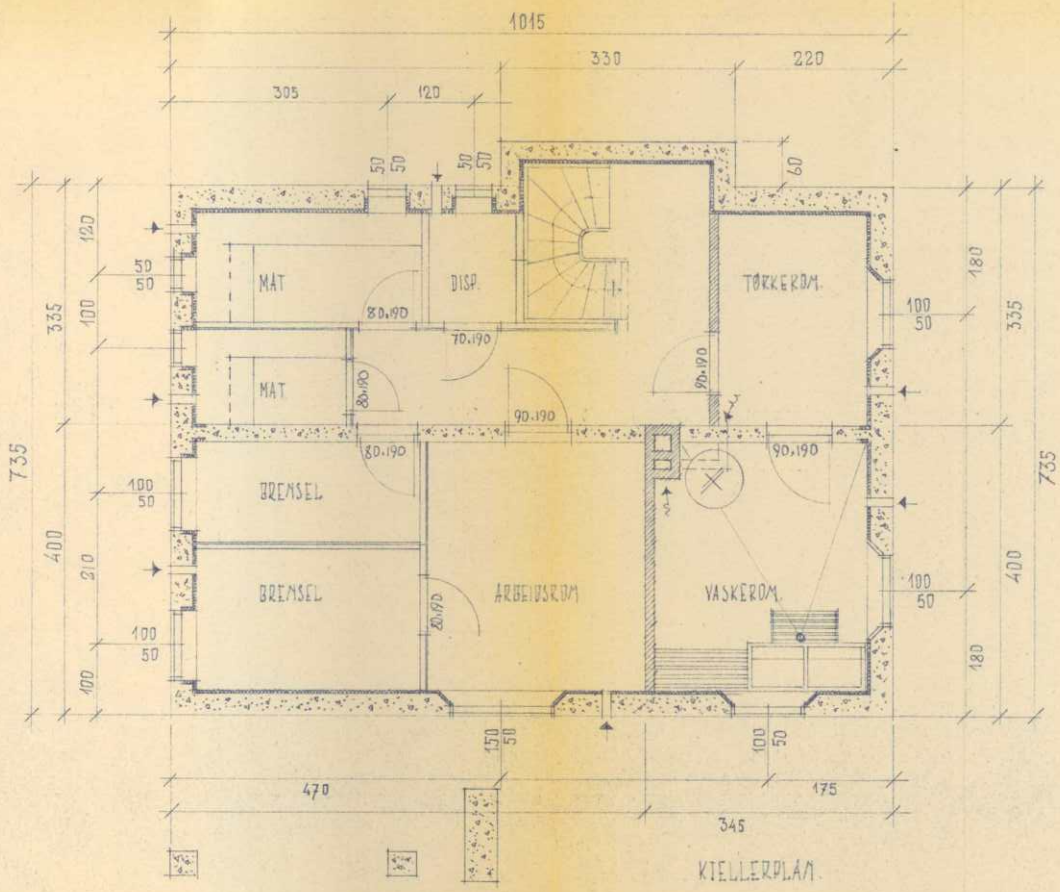
Lit. 1.0
15.

SKIENS BYGNINGSRÅD
A.NR. 15 1953

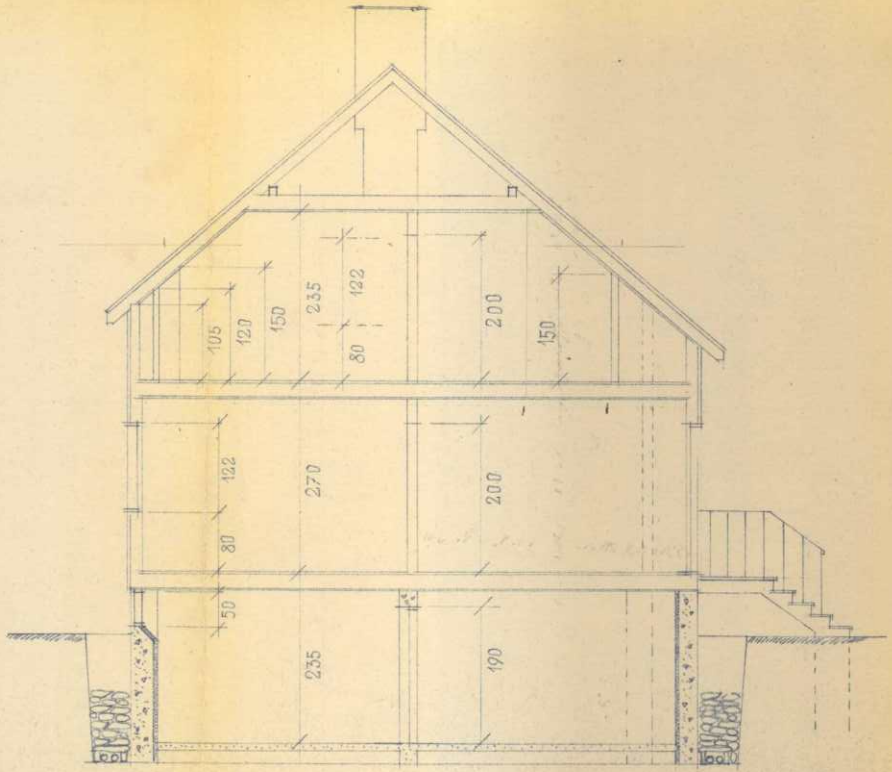
Fr. Alf. Fingerst, Skien.

SKIENS BYGNINGSRÅD
A.NR. 4/5 1952

PERM. 2-MANNSBOLIG 76.6 M² GR.FL.		
M: 1-50	FASADER	B. 55/51 B
FORSERIUM		BL. 4+
3.7.1952.		REV.:



KJELLERPLAN.



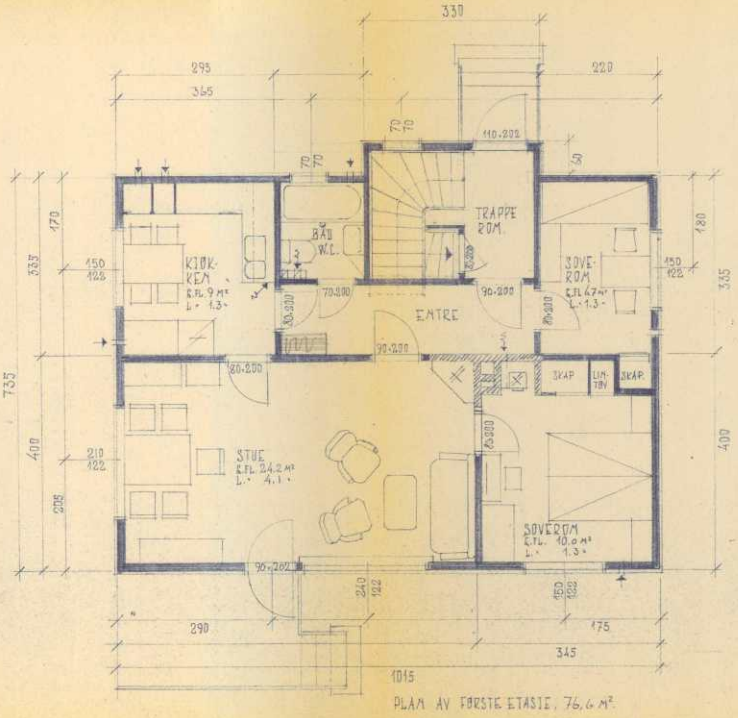
SNITT.

BYGNINGSRÅD
J.NR. 415 1952

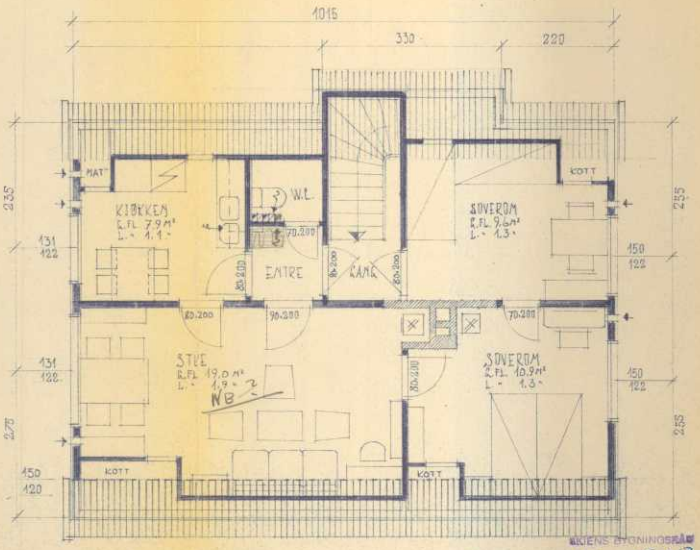
BYGNINGSRÅD
J.NR. 15 1953

Hr. Alf Finquist, Skien.

PERM. 2-MANNSBOLIG 76.6 M² GR.FL.		
M: 1-50	KJELLERPLAN. SNITT	B. 55/51 B.
PORS/RUNN		BL. 1+
3.7.1952.	ARKITEKT MNAL.	REV.



PLAN AV FØRSTE ETASJE, 76,6 M².



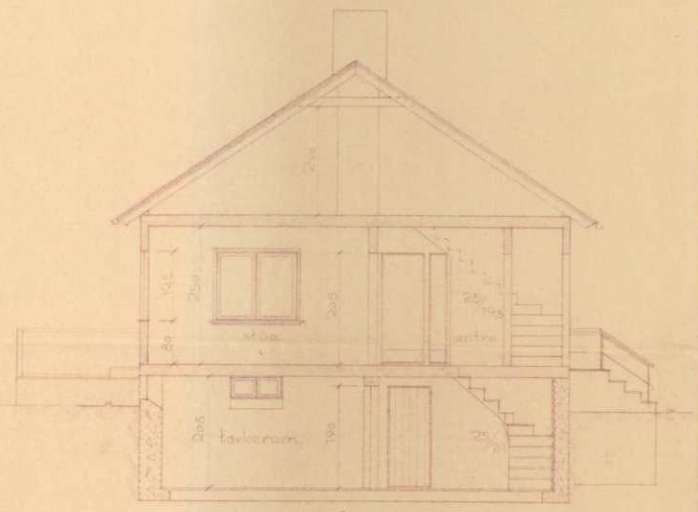
PLAN AV 2.ETASJE
BOLIGFL. 63 M².

BYGNINGSRÅDET
J.NR. 415 1952

BYGNINGSRÅDET
J.NR. 15 1953

Hr. Atle Fingerut, Skien.

PERM. 2-MANNSBOLIG 76,6 M² GR.FL.		
M: 1:50	PLAN AV 1. OG 2. ETASJE.	D. 55/31 B.
PRISLISTE		BL. 2+
3.7.1952	ARKITEKT M.M.A.L.	REV.:

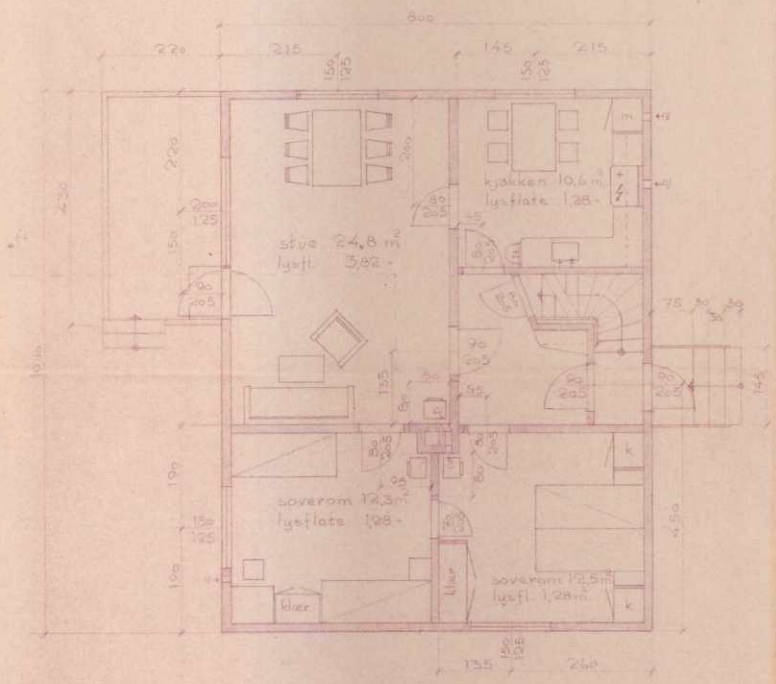


Snitt A-A

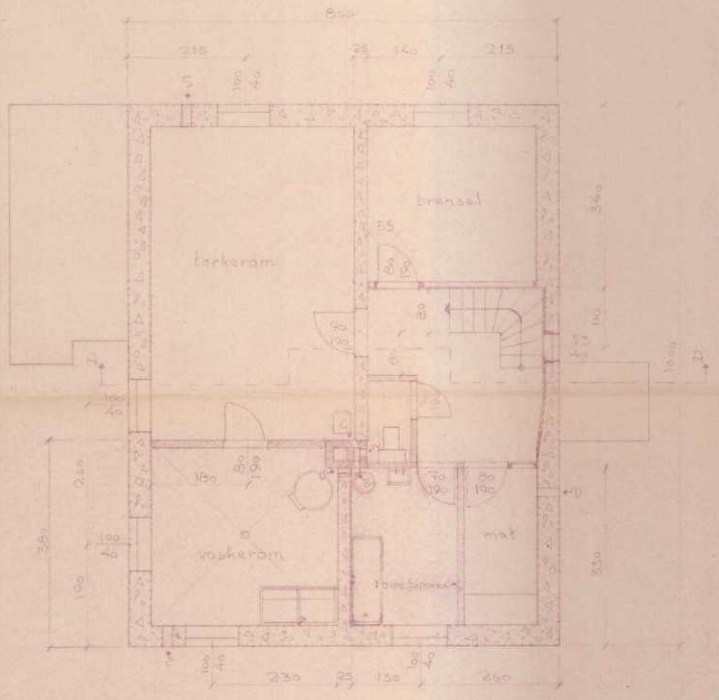
SKIENS BYGGNINGSRÅD
A 242. 29 1950

Atle Finqvist

blad 2	Herr ~~Thorvald Bratberg~~
m: 1/50	Skien
jan -50	Harald Erichsen A-L Wahl M.N.A.L.



1. etasje

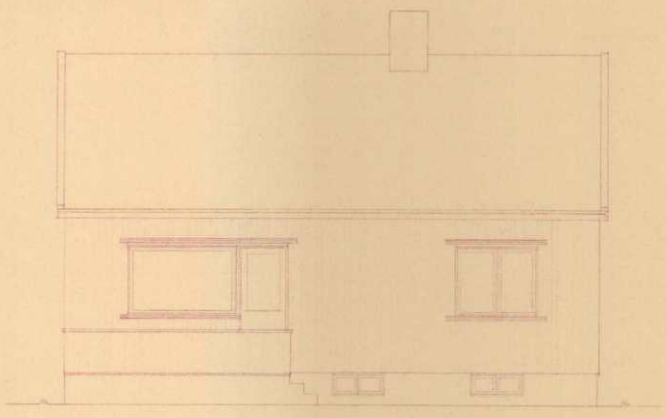


Kjeller

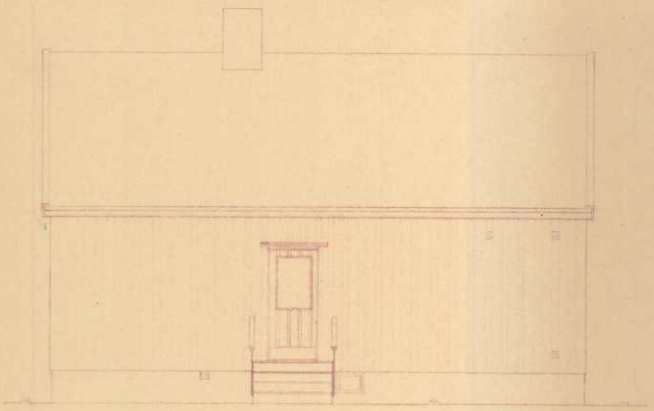
SKIENS BYGNINGSRÅD
4. NR. 27 JAN. 50

Atle Fingvist.

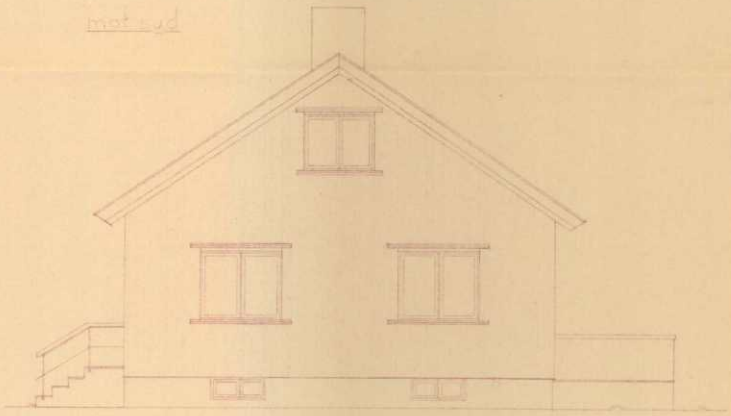
blad 1.	Herr [illegible]
mi 1/50	Skien
jan -50	[illegible]



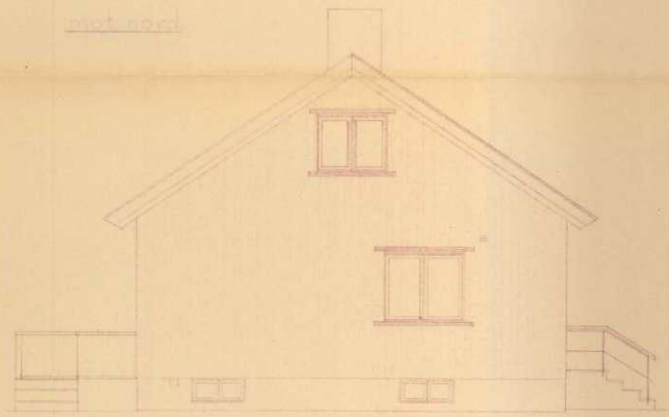
mot syd



mot nord



mot vest



mot øst

SKIENS BYGNINGSRÅD
J. NR. 25 1950

Atle Finqvist

blad 3.	Herr
m. 1/50	Skien
jan. -50.	

Skien kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4003 - Skien kommune	**300**	**3022**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	164505634	0	Tatt i bruk	Bolig	209	0	0	209

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6563851 Øst: 533991 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		13.08.2004	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	209	0		0	0	Fridtjof Nansens gate 2B	300	3022	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	12	0	1	84	0	84

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	62	0	62

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	63	0	63

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

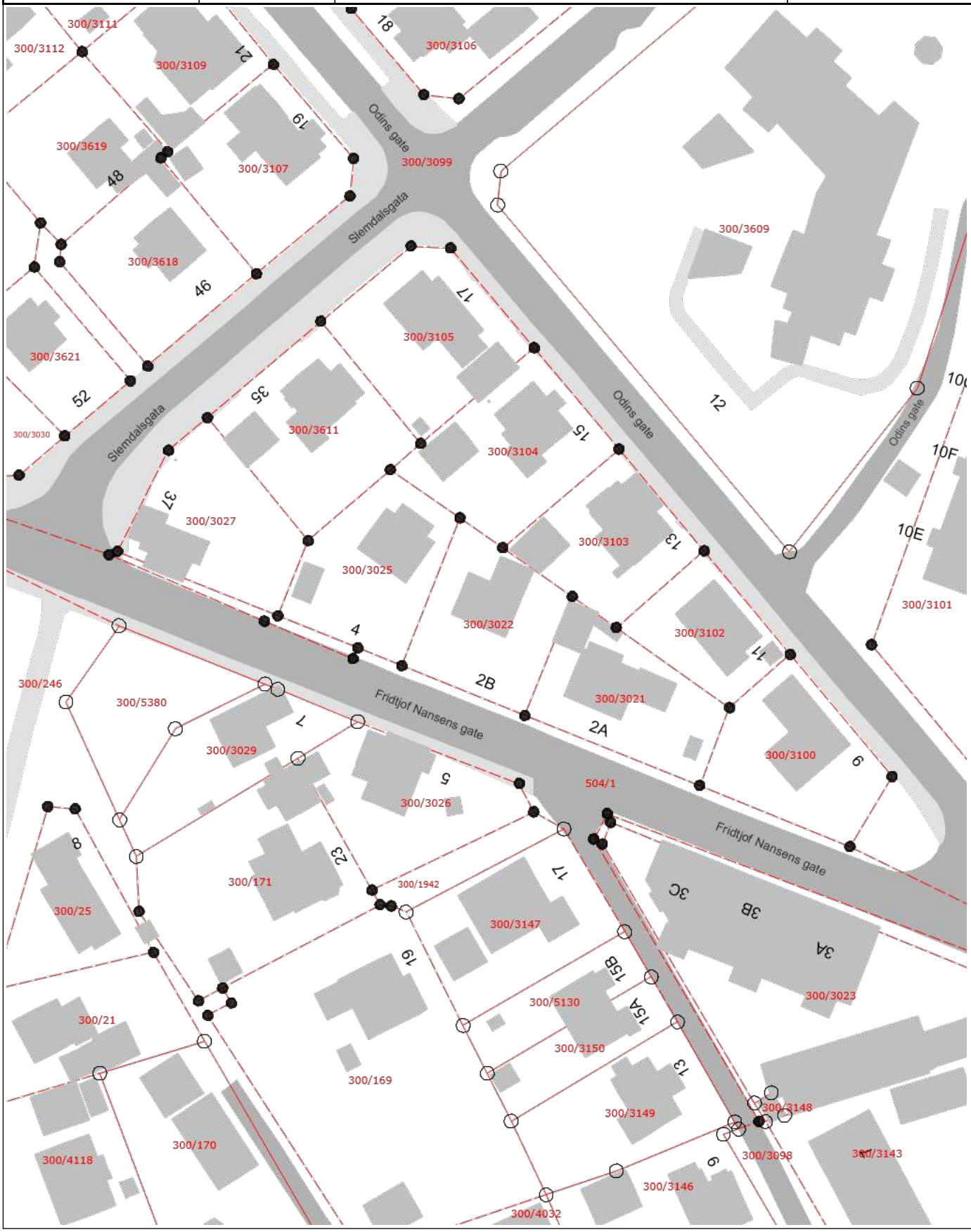
KOMMENTARFELT:

Skien kommune

Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 3022	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fridtjof Nansens gate 2B 3722 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Innmålt grensepunkt

Usikkert grensepunkt

Offogprivbygg

Andre bygg grå

Takoverbygg grå

Teiggrense god nøyaktighet

Teiggrense dårlig nøyaktighet

Teiggrense generert

Gang- og sykkelveg

Veg

Eiendomsteig

Matrikkelnummer

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.



Kvikkleire - risiko

Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 3022	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fridtjof Nansens gate 2B 3722 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kulturminnevernplan Hensynssone_C
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Gangfelt
- Gangveg
- Fortau
- Sti
- Bygning tiltak - punkt
- Bygning tiltak - areal
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Annet gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Trapp
- Tribune
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- 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

Fridtjof Nansens gate 2B

Nabolaget Østre Falkum/Falkum - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lunde barneskole (1-7 kl.) 461 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 347 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 355 elever, 19 klasser	4 min 2.1 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole S... 93 elever, 6 klasser	4 min 0.3 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	4 min 0.3 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	5 min 2.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Slemdalsgata Linje M2, M2N	3 min 0.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	14 min 1.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	51 min

BARNEHAGER

Duestien barnehage (1-5 år) 139 barn	3 min 0.3 km
Tabernaklets barnehage (1-5 år) 18 barn	4 min 0.4 km
Lundedalen barnehage (1-5 år) 47 barn	5 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Falkum	4 min
Kiwi Falkum	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Lietorvet	9 min
Vitusapotek Falkum	6 min
Skien Vinmonopol	8 min

SPORT

Stevneplassen hall	4 min
Odd Stadion	7 min
Family Sports Club Sprek Fritid	4 min
SKY Fitness Skien	11 min

«Rolig, barnevennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

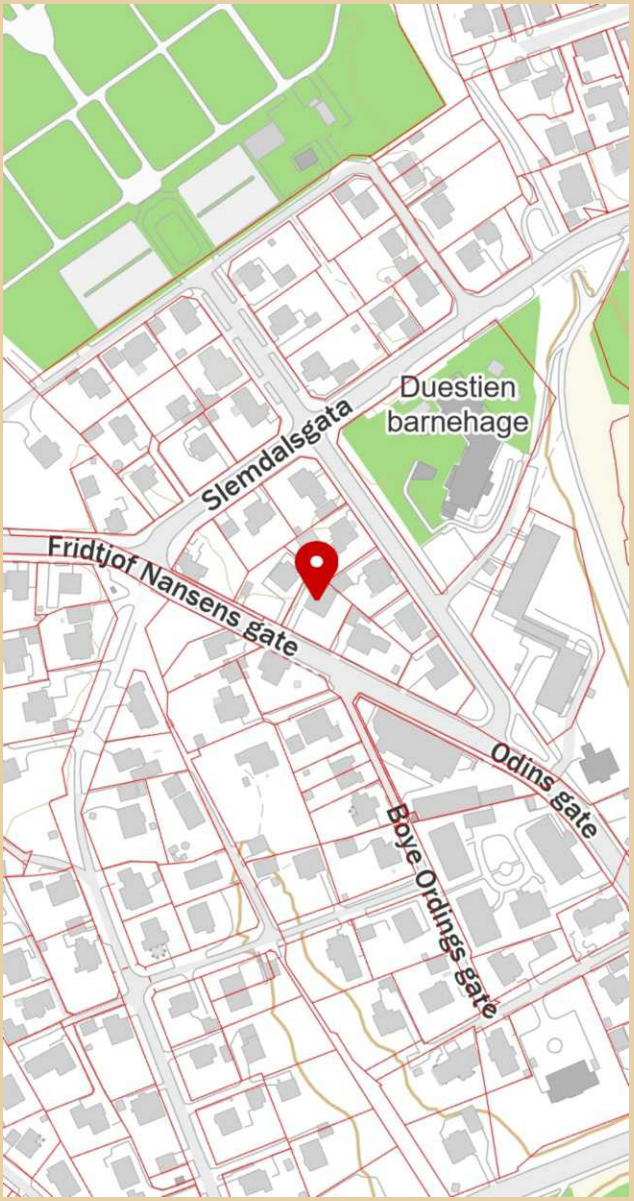
Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

—

Støynivået
Lite støynivå 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	**300**	**3022**	**0**	**0**	Fridtjof Nansens gate 2B, 3722 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	674.52m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	674.52m^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:

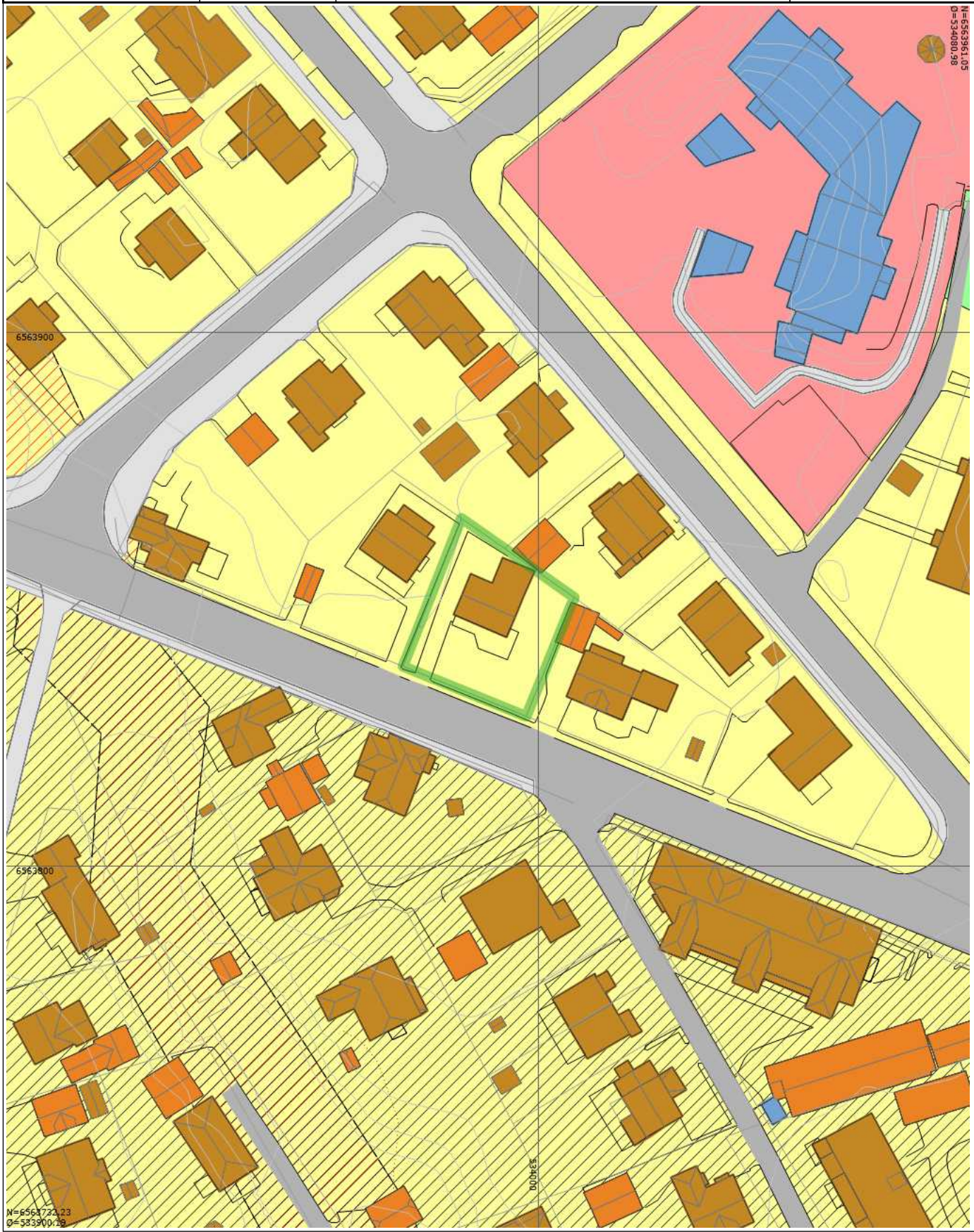
Det tas forbehold om feil og mangler.

Skien kommune

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 3022	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fridtjof Nansens gate 2B 3722 SKIEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Møneline
- BygningTiltakAreal
- Gang- og sykkelveg
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Fortau
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Arealbruksgrense
- KpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Gangfelt
- Sti
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- KpArealFormålOmråde_tooltip
- Flomfare
- Friområde- Nåværende
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Forsenkningskurve
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Gangveg
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Veg
- KpAngittHensynGrense
- KpFareGrense
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Eiendomsteig

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

Kvikkleire - risiko

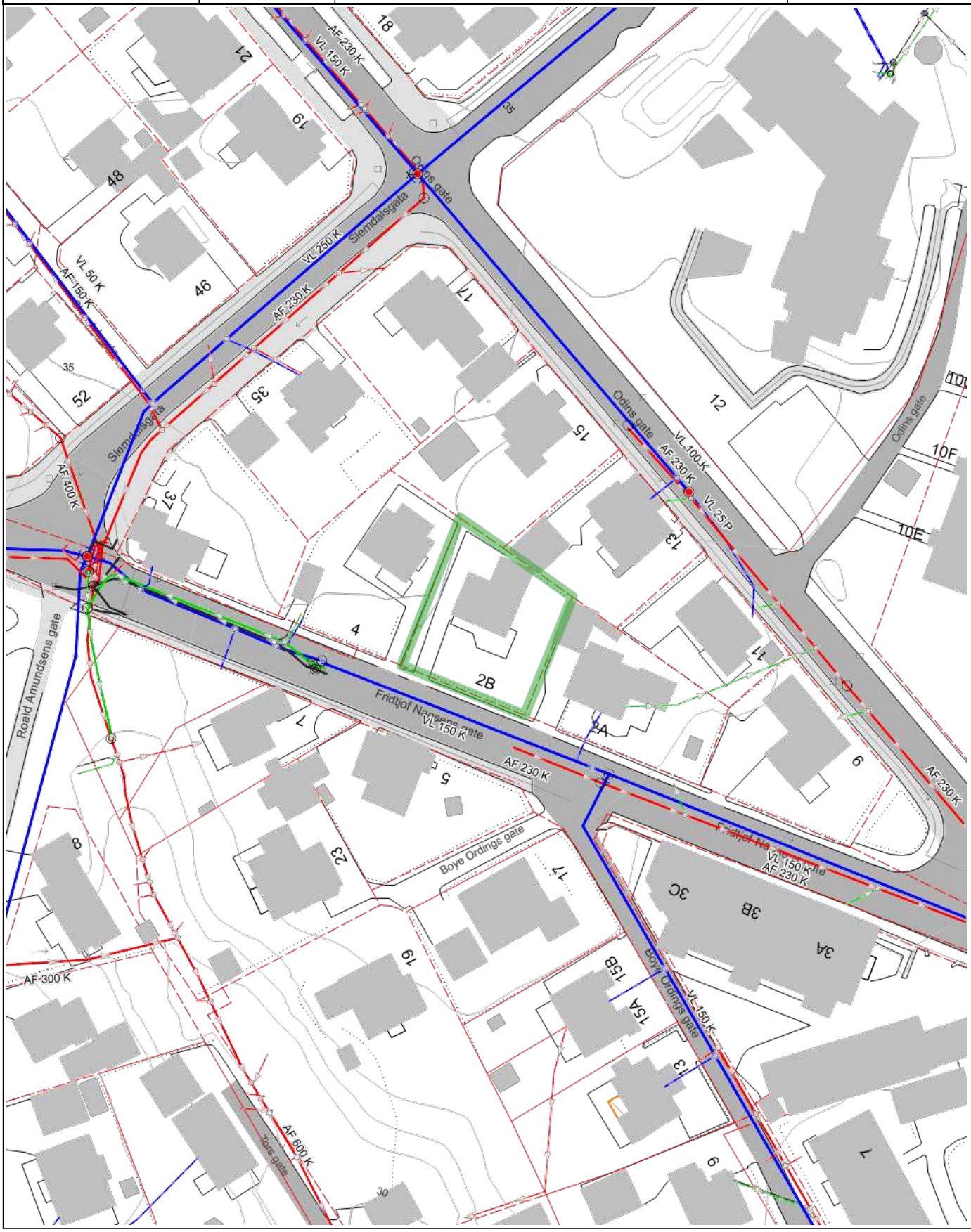
- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Skien kommune

Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 3022	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fridtjof Nansens gate 2B 3722 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Offogprivbygg
- Andre bygg grå
- Takoverbygg grå
- Høydekurve Skien
- Høydekurve 5m Skien
- Forsenkningskurve Skien
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Gangfelt
- Gangveg
- Fortau
- Sti
- Bygning tiltak - punkt
- Bygning tiltak - areal
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- 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

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:
Fridtjof Nansens gate 2B, 3722 Skien
Gnr. 300, Bnr. 3022, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
103250212

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

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.
