

Æ

# Grønlandsvegen 5

3715 Skien • Skien kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Edvard Chapsang**

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

[ech@eie.no](mailto:ech@eie.no)

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E



## Marius Hyllmark Anderssen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

98 68 13 57  
mhan@eie.no  
EIE Sandvika

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	18
Informasjon & dokumenter ....	144
Kort om oss .....	201

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Grønlandsvegen 5, 3715 Skien

## MATRIKSEL

Gnr. 300 Bnr. 1319 i Skien kommune

## BOLIGTYPE

Enebolig

## EIERFORM

Selveier

## AREALER

Totalt BRA 343 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 343 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 12 kvm

## AREAL

Primærrom: 272 kvm, Bruksareal: 343 kvm, BRA-i: 343 kvm ,  
TBA: 12 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

5

## BYGGEÅR

1898

## TOMT

Eiet tomt 1353 kvm

## PRISANTYDNING

7 300 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Takstdato:

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 182 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 300 000,-))

kr 183 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 483 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 501 250,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 18 582 pr. år

## EIER

Siri Mørch Eyvind Øglænd Marcussen

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

**Velkommen til Grønlandsvegen 5, presentert av eiendomsmegler Edvard Chapsang ved EIE eiendomsmegling avdeling Sandvika.**

Denne storslåtte eneboligen strekker seg over fire plan, inkludert en delvis innredet kjeller og loft, og tilbyr rikelig med plass og unike muligheter for den kreative eier. Boligen ligger på en høytliggende tomt med majestetisk utsikt over Skien. Eiendommen er frittliggende og godt skjermet, med hekkebeplantning som gir en privat atmosfære.

I første etasje møtes du av en innbydende entré som leder videre til en hall med trapperom. De store og lyse stuene, med sine høye tak og ærverdige preg, inviterer til hyggelige sosiale sammenkomster. Den originale sjablongmalingen, stukkaturen, og de kraftige taklistene gir en herskkelig følelse. Fra spisestuen er det adgang til en vestvendt overbygget veranda, hvor du kan nyte ettermiddags- og kveldssolen under tak. Kjøkkenet i første etasje er funksjonelt og romslig, med morgensol som kommer inn gjennom det store østvendte vinduet og skaper en hyggelig atmosfære.

Andre etasje inneholder tre soverom, hvorav to har tilgang til balkonger med vidstrakt utsikt over Skien. Hovedbadet er utstyrt med boblebadekar, dusjhjørne og innebygde garderobeskap, mens et separat garderoberom gir ekstra oppbevaringsplass. De romslige soverommene byr på god takhøyde og en avslappende atmosfære. Loftet, med sine to boder og store åpne loftsrom, tilbyr spektakulær utsikt og mange muligheter for fremtidig bruk.

Sokkeletasje har egen inngang og inneholder et stort disponibelt rom, bad/vaskerom, WC, og flere boder. Denne etasjen er delvis innredet og kan tilpasses ytterligere etter behov. Den store hagen rundt huset, kombinert med de flotte parkanleggene i nærheten, som Folkeparken og Brekkeparken, gir gode muligheter for rekreasjon og uteaktiviteter.

Boligen ligger i bydel Frogner, vest for Søndre Frogner gård, med umiddelbar nærhet til både byliv og naturopplevelser. Fra eiendommen er det kort gangavstand til barnehage og skole, samt flotte tur- og skiløyper i nærområdet. Det er også enkelt å



nå butikker, tjenestetilbud og kollektivtransport. Grønlandsvegen 5 gir en unik kombinasjon av herskabelig bolig og praktisk beliggenhet, perfekt for familier som ønsker å bo i rolige og sjarmerende omgivelser med nærhet til alt Skien har å tilby.

#### **KORT OM BOLIGEN:**

- **FLOTT BELIGGENDE ENEBOLIG PÅ SKIEN'S "TAK"**
- **STORE OG LUFTIGE ROM**
- **INNHOLDSRIK PLANLØSNING**
- **STOR OG FRODIG TOMT**
- **FLERE GODE MULIGHETER**
- **HØYREIST SVEITSERSTIL**
- **SOLRIK BELIGGENHET**
- **FLOTTE UTEOMRÅDER MED GODE UTSIKTSFORHOLD**
- **VARMEPUMPE**
- **PARKERING PÅ GÅRDSPLASS**
- **GODE LAGRINGSMULIGHETER I INNVENDIG BODER OG LOFT**
- **3(4) SOVEROM**
- **2 BADEROM**
- **KORT GANGAVSTAND TIL BARNEHAGE OG SKOLE**
- **FLOTTE TUR- OG SKILØYPER I NÆROMRÅDET**
- **KORT VEI TIL OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**
- **MÅ SEES!**

**Enebolig over 2 boligplan med tillegg av delvis innredet sokkel og loft. Samlet 4 etasjer over 4 plan bestående av:**

**Sokkeletasje:** Egen inngang fra bakkeplan, entré, stort vestvendt disponibelt rom (ikke byggemeldt), wc, bad/vask, trapperom, og bod. Kjellertrapp fra 2. etg.

**1.etg.:** Inngang direkte fra adkomst/gårds plass/parkering, entré, hall, trapperom, wc, stue, spisestue, spisekjøkken, bibliotek og overbygget utsiktsveranda med glassvegg mot syd.

**2.etg.:** Trapperom, hall, ett soverom med direkte tilgang til bad, ett soverom med tilgang til balkong, soverom 1 med tofløyet dør til balkong med en fantastisk vidsynt utsikt over Skiensområdet og eiendommens hageanlegg. Videre mellomgang, separat garderobesrom (walk in closet), separat wc og bad. Badet har karbad, dusjbad, hvile-/stellebenk og vaskeromsavlukke.

**Loft:** Loftet består av to boder, samt et stort åpent loftsrom med skråtak. Loftsvinduene gir spektakulær utsikt over Skien. Loftet kan i dag benyttes til tørkeloft og oppbevaring, men byr på mange muligheter som overlates til neste eiers kreativitet og behov.

**Parkering:** Gode parkeringsmuligheter på gårds plass.

**Lagring:** Gode lagringsmuligheter i innvendig boder og kaldtloft.

**"Det gode med å bo her" oppfordret megleren oss idag å si noe om:**

Beliggenheten ved/ over bykjernen setter vi høyt, solforholdene, utsikten og hagen. U-sjenert i sentralt område. Vandringene i hagen hvor vi kan sitte under et tre, mellom busker, på en steinbenk eller på en av terrassene. Blomstringen i hagen på busker og trær. Hvite-, rosa-, gule- og lilla blomster. Plommene, minieplene, hyllebærene. Utendørslivet her på tomta.

Den fine veien fra gata som bare går inn til oss, som nå har krokus og hvitveis. De store trærne, lønn, en fjellgran, hyllebærtreet, den store furua og piletreet til naboen. Rusletur til Brekkeparken 250 meter, Telemarks folkemuseum. Rusletur til byens serveringssteder, teater, butikker og promenader. Men tilbake her, huset har mer uteliv å by på med to balkonger og en inntrukket veranda. Sistnente bruker vi mest, kaffe etter middagen i kveldsola. På sør-balkongen får vi nærkontakt med de store lønnetrærne. På vestbalkongen utenfor soverommet en luftig utsikt over byen og hagen.

Eiendommen er god fin innendørs også. Vi vil savne vandringene mellom de 4 etasjer, de spennende detaljer, de store takhøydene, takmaleriene og de store taklistene. Fyringen i de høye etasjeovnene med den gode varmen.

Loftet som begeistrer ved tilstanden på de 124 år gamle takkonstruksjonene, utsikten og de festlige lag vi her har startet vil savnes. Trappegangen, toalettfløyen/-tårnet, de to kontor plassene. Alle husets 21 rom med sine forskjellige uttrykk. Begeistring for huset som venner, barn og barnebarn viser. Vemodet vi merker på dem når vi skal selge dette som har samlet så mange til jul, til nyttår og til sommerfester. Alle liker huset. Fugler bruker det til utsikt, synging og reirbygging under takstein. Humler suser rundt her. Sukkermaur også, og en gang klarte de å komme inn i kjelleren. Det klarte også to mus på mystisk vis. Den gamle kjelleren lukter ikke gammelt sliik vi er vant til fra gamle hus vi tidligere har bodd i.

Huset er gammelt, og heldigvis synes det. Skal man bo i et gammelt hus, er poenget at det er gammelt og ikke nytt. Huset har sjarm, og det har sjel. Vi kommer til å savne det dypt.

**Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Edvard Chapsang på ech@eie.no. Vi er også behjelpelige med verdvurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov for visning.**

## **Beliggenhet**

### **BELIGGENHET**

Eiendommen ligger i bydel Frogner i området vest for Søndre Frogner gård. Eiendommen er frittliggende med majestetisk utsikt. Huset kan ses fra store deler av Skien som tilhørende den øvre husrekke mot horisonten i øst. Fra eiendommen er det derfor utsikt over store deler av Skiensområdet med landemerket Skien kirke som et midtpunkt. Det er også ytterligere utsiktspotensiale ved beskjæring av trær på eiendommen. Villaen ligger i umiddelbar nærhet til både by, turterreng, skoler, barnehager, butikker, tjenestetilbud, med videre. Herfra kan en nyte nærhet til både natur og kultur. I området er det også anlagt flotte parkanlegg med lekeplasser. Herunder Folkeparken, Bratsbergkleiva, Hestehaugen, og Brekkeparken. Fra villaen er det kun gangavstand til barnehage og barneskole. De sjarmerende omgivelsene er svært rolige og barnevennlige. I østgående retning er det turterreng og skiløyper med Børsesjø som et attraktivt turmål. Grønlandsvegen går fra Håvundvegen og sydvestover til det nordre hjørnet av Brekkeparken.

## TOMT

Eiet tomt, 1353 kvm

Tomten er opparbeidet i sin helhet og rikt beplantet med busker og trær. Det er anlagt plen på ledig areal. Plen på vestsiden er kun svakt skrånende, mens et er beplantede område nedenfor bygningen. Øvre del av eiendommen ligger til Grønlandsvegen. Det er innkjørsel over naboeiendom fra Grønlandsvegen til øvre plan. Det er anlagt gruset adkomst/innkjørsel på øvre plan med rikelig med parkeringsareal og steinsatt uteplass ved husvegg mot øst og terrengterrasse ved innkjørsel. Terrengtrapp og steinsatt havegangvei på nordvegg med egen inngang til kjellerarealet. På vestsiden er tomten belagt med belegningsstein og kantstein på midtre plan med trappeadkomst også fra veranda. Det er et stort steinsatt område som utgjør terrengterrasse. Videre terrengtrapp til nedre plan med gressplen for alle aktiviteter. Det befinner seg en enkel utebod nederst/lengst vest på eiendommen. Tomten er delvis inngjerdet.

### Fradeling av tomt til nybygg:

For eier som finner det ønskelig, vil det være mulig å starte en fradelingsprosess. Forholdet er tatt opp med Skien kommune som har signalisert at det vil være mulig å skille ut en tomt på ca. 600 kvm som gir anledning til et nybygg på ca. 150 kvm gr.fl. i to etasjer med mønehøyde inntil 9 m. Dokumentasjon kan gis til interessenter om fradelingsmuligheter er interessant. Den fradelte del vil grense til kommunal avkjørsel til Øvre gate. Opplysningene gis uten forbindtlighet for selger. Ethvert forhold mht anledning til fradeling og bygging på tomten er kjøperes risiko ene og alene. Se vedlegg "Fradeling tomt" for ytterligere informasjon.

## ADKOMST

Kjøreadkomst via Frognervegen/Håvundvegen/Riksvei 31 og Hans Hoells gate (direkte fra sentrum). Gangadkomst direkte fra Skien sentrum via Ibsentrappen, forbi Brekkeparkens inngang og til Grønlandsvegen. Også adkomst til eiendommens hage og hagebod fra Øvregate (hjemmel for denne adkomst er ikke tinglyst).

## Innhold

### BYGGEMÅTE

Villaen er arkitektonisk gjennomført i klassisk og høyreist sveitserstil fra slutten av 1800-tallet. Ytterveggene er bygget i tidstypiske trekonstruksjoner med utvendig originalt liggende panel senere år med stående kledninger på inngangsparti. Kledningen ble malt i 2021. Vinduene er i hovedsak aveldre type, dvs. sidehengslet med massive sprosser i ytre påkoblede rammer. Noen vinder er fornyet til moderne isolerglass, for eksempel kjøkkenvinduet. Tilsvarende er terrassedører og ytterdør fra kjeller skiftet ut i senere år. Yttertaket ble fornyet i 1994 av tidligere eier med fornyelse av papp, lekter, glasert takstein, takrenner, og nedløp. Kontroll og utbedring av mønestein ble foretatt sist av daværende eier i 2014. Kjellermurene er dels spekket natursteinsmur mot øst/ terreng og dels oppmurte blokker mot vest/innredet del over terreng.

Dreneringen på øst og nordsiden ble fornyet i 2013, etterfulgt av belegningsstein som toppsjikt. Det er en liten bod i hagen. Denne er av enkel standard og er ikke fundamentert. Antas ikke byggemeldt.

## Standard

### STANDARD

#### Entré

Velkommen inn! Boligen har en innbydende entré med gode opphengsmuligheter for yttertøy.

#### Stue og spisestue

De store og lyse stuen har god takhøyde og et ærverdig preg. Taket gir med den originale sjablongmaling, stukkatur, og kraftige taklister, en herskkelig stilart. Ytterligere understrekes følelsen av det herskkelige av de doble glassdørene til spisestuen, samt av de høye etasjeovnene i både stue og spisestue. Store vindusflater mot syd og vest lar ettermiddags- og kveldssolen strømme inn. Fra spisestuen er det adgang til vestvendt overbygget veranda hvor ettermiddags- og kveldssolen kan nytes under tak både sommer som høst. Glassveggen mot øst skjærer og gjør verandaen anvendelig store deler av sommerhalvåret, nærmest væruavhengig for den som nyter frisk luft og utsikt. Det er sjeldne etasjeovner i begge stuer. Begge ovner er originale fra byggetiden og tilkoblet pipeløp.

#### Kjøkkenet

Kjøkkenet er funksjonelt og innredet med elkomfyr og plass til nødvendige hvitevarer som kjøleskap og oppvaskmaskin. Rommet får rikelig med lysinnslipp gjennom det store østvendt vinduet. Kjøkkeninnredningen har benkeplate, og underlimt vask fra 2021. Videre, er det 4 dører med glasser og integrert komfyr og platetopp fra 2021. Integrert oppvaskmaskin. Fliser på vegg mellom overskap og benkeplater gir et klassisk preg, mens ventilatorviften i stål med avsug ut gjennom yttervegg sørger for at fett og fuktig luft transporteres ut av kjøkkenet. På gulvet er det samme parkett som i resten av første etasje. Da dørene er fjernet til salongstuen, gir dette bedre utnyttelse av varmpumpen (installert i 2019) og gir et luftig og åpent preg på tilknyttede rom. Kjøkkenet fremstår som godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje.

#### Bibliotek tiliggende kjøkkenet

Mulighetenes rom vegg i vegg med kjøkkenet kan benyttes til det meste. Rommet har senket tak med et stort sydvendt vindu. Veggene og taket har malte overflater og gulvet består av ubehandlet gammelt plankegulv. Her kan man innrede til arbeidsrom, kontor, gjesterom, lekerom, med videre. Alt ut i fra sitt behov!

#### Bad og vaskerom og WC

Villaen inneholder to bad og hele tre toaletter.

I hver etasje er det etablert et wc på nordsiden av huset.

Sokkel har bad fra 2004 med flislagt gulv med varmekabler samt malt glassfiber på sponplater. Badet inneholder dusjkabinett, og

opplegg for vaskemaskin. I tillegg er det et separat wc renovert i 2004.

I 1. etasje er det et praktisk separat toalettrom.

I 2 etasje ligger hovedbadet og separat wc renovert/etablert i 1994. Hovedbadet inneholder boblebadekar og innebygget dusjhjørne. Baderommet har varmekabler i det flislagte gulvet. Vegger består delvis av fliser, og av malt glassfiber på tre, spon eller gips. Det er innebygget to praktiske garderober på badet. Badet er lyst og innbydende med en avslappende benk foran det store vinduet. Vaskerommet i tilknytning til badet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum i tillegg til godt med hylleplass.

### **Soverom**

I boligens 2 etasje er det hele 4 soverom. Tre romslige soverom med god takhøyde og et lite soverom med skråtak hvorav sistnevnte er perfekt for gjesterom for single gjester. Takene består av malte plater eller bekledning og veggene er malte med og uten glassfiberstrie under. På gulvet er det dels lakkerte tregulv, bøkparkett, eller lys Pergo laminat. På det lille soverommet er det gummifliser.

To av soverommene har en privat balkong, hvorav den ene soverommet har doble dører til balkongen. Balkongene vinduer og dører ble utskiftet henholdsvis i 1994 og 2005 etter det opplyste av tidligere eier. Utsikt over Skien kan nytes fra samtlige rom. Soverommet mot vest har utsikt over hele Skien fra den private balkongen. Rommet byr også på et walk-in closet plassert innerst i rommet.

Her det plass til både at både store og små kan boltre seg i enestående omgivelser.

### **Sokkel**

Sokkeletasjen har god takhøyde og består av rom innredet som gjesterom, og inneholder i tillegg to gamle kjellerrom.

Sokkeletasjen har egen inngang, samt tilliggende bad med toalett dusj og opplegg for vaskemaskin. De tre store vinduene i retning øst og syd gir plass til lys og gir et luftig uttrykk. Innredningen opplyses å være utført i 2004. Downlights i taket skaper et behagelig og jevnt lys i tillegg til dagslyset fra vinduene. Hvitmalte murvegger bidrar til å opprettholde det rustikke men friske uttrykket som preger boligen generelt. Innredningen i kjeller er foretatt av tidligere eier uten at søknad om ombygging er fremsatt og godkjent av kommunen. Ny eier bør søke kommunen om godkjenning av ombyggingen.

Det kan også søkes tillatelse for utleie samtidig om det er ønskelig å etablere leilighet for utleie. Det er allerede etablert vann og elektrisk som kan benyttes for å lage kjøkken i kjeller.

**Kommentarer fra tilstandsrapport gitt "store eller alvorlige avvik", TG3:**

#### **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:**

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bjelkelagene er innkledd og har ingen mulighet for kontroll, men gulvene har noen skjevheter på grunn av alder.

Himlinger i kjeller har noen angrep av borebiller i bjelker og stubbelof

- 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. Fungerer bra med dette avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

#### **Innvendig > Rom Under Terreng**

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig Fuktinnsig langs yttervegger og fra grunnen og det ble målt unormal fuktighet i treverk og trapevanger.

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.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

#### **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell**

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid. Det har tidligere vært lekkasje fra baderom til underliggende kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Trenger fornyelse på grunn av alder og levetider.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

#### **Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Overflater Gulv**

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
  - Det er påvist andre avvik:
- Det er flatt gulv i rom og det er ukjente overganger mot vegger, TG2-3.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
  - Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Fungerer med dette avviket og det ble ikke målt unormal fuktighet ved befaringen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. TG2 på grunn av manglende dokumentasjon over utførte arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Fungerer bra med dette avviket men trenger fornyelse i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Kommentarer fra tilstandsrapport gitt "avvik som kan kreve tiltak", TG2:

### Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappene har noe bruksslitasje og trapp til kjeller har noe lav takhøyde med fukt/råteskader i bunn.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Fungerer bra med dette avviket.

## Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- TG2 for eldre røropplegg fra byggeår på grunn av alder og levetider.
- Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
  - I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
  - Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Fungerer bra med dette avviket.

## Kommentarer fra tilstandsrapport gitt "avvik som ikke krever umiddelbare tiltak", TG2:

**Utvendig > Nedløp og beslag** - se side nr. 8 i tilstandsrapporten.

**Utvendig > Veggkonstruksjon** - se side nr. 8 i tilstandsrapporten.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** - se side nr. 8 i

tilstandsrapporten.

**Utvendig > Dører** - se side nr. 9 i tilstandsrapporten.

**Utvendig > Vinduer** - se side nr. 9 i tilstandsrapporten.

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** - se side nr. 9 i tilstandsrapporten.

**Utvendig > Andre utvendige forhold** - se side nr. 10 i tilstandsrapporten.

**Innvendig > Overflater** - se side nr. 9 i tilstandsrapporten.

**Innvendig > Radon** - se side nr. 10 i tilstandsrapporten.

**Innvendig > Pipe og ildsted** - se side nr. 10 i tilstandsrapporten.

**Innvendig > Innvendige dører** - se side nr. 10 i tilstandsrapporten.

**Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Overflater vegger og himling** - se side nr. 11 i tilstandsrapporten.

**Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** - se side nr. 11 og 12 i tilstandsrapporten.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** - se side nr. 12 i tilstandsrapporten.

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** - se side nr. 12 og 13 i tilstandsrapporten.

**Tomteforhold > Drenering** - se side nr. 13 i tilstandsrapporten.

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** - se side nr. 14 i tilstandsrapporten.

**Tomteforhold > Terrengforhold** - se side nr. 14 i tilstandsrapporten.

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** - se side nr. 14 i tilstandsrapporten.

**For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.**

## FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Luft til luft varmpumpe fra 2019, peis og elektriske varmekabler på baderom.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

## Økonomi/drift

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 18 582 pr. år

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

## EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på boliger/fritidsboliger/eiendommer i Skien kommune. Stortinget har vedtatt at skattnivået for bolig og fritidseiendommer i 2024, skal være maksimalt 70% av totaltaksten. For 2024 er det vedtatt følgende skattesatser: 3,9 o/oo (promille) for bolig-, fritids- og landbrukseiendommer. 3,2 o/oo (promille) for ubebygde tomter og næringseiendommer. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

## FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 097 927,- Som sekundærbolig Kr. 4 172 121,-

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

### DIVERSE

Kun hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

- Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

2020/2814033-1/200 Bestemmelse om bebyggelse  
31.07.2020 21:00

rettighetshaver:Knr:4003 Gnr:300 Bnr:4341

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Bestemmelse om carport

1991/1221-2/101 Best. om adkomstrett  
28.01.1991

rettighetshaver:Knr:4003 Gnr:300 Bnr:1319

dog står eieren fritt til å anlegge kjøreadkomsten til et annet egnet sted på eiendommen

2020/2814012-1/200 Bestemmelse om bebyggelse  
31.07.2020 21:00

Kan ikke slettes uten samtykke fra:SKIEN KOMMUNE

Org.nr: 938759839

rettighetshaver:Knr:4003 Gnr:300 Bnr:1319

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

### UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

### REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Boligbebyggelse - Nåværende Kommunedelplan -  
Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011) 1195.87 kvm  
Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplan (25.5.2023)  
1195.87 kvm

Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav Kommuneplan  
(25.5.2023) 1195.87 kvm

Flomfare Kommuneplan (25.5.2023) 1195.87 kvm

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 7 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 182 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 300 000,-))

-----  
kr 183 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 7 483 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 7 501 250,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

## **BETALINGSBETINGELSER**

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

## **VEDERLAGET**

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunn og forsikringshonorar (Kr.6 900)  
Grunnpakke enebolig (Kr.7 525)  
Visningshonorar (Kr.3 000)  
Innhenting av servitutter (4X240per stk) (Kr.960)  
Look (Kr.2 875)  
Foto (Kr.9 150)  
Foto.Tilleggsbiklder (Kr.500)  
FINN.NO LØFT (Kr.2 425)  
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 990)  
Markedspakke 1 (Kr.33 025)  
Oppgjør (Kr.7 500)  
Overtagelse (Kr.3 000)  
Provisjon (forutsatt salgssum: 7 300 000,-) (Kr.91 250)  
Tilrettelegging (Kr.19 900)  
Totalt kr. (Kr.191 000)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

## **OPPDRAGSNUMMER**

36-24-0208

## **Kjøpsinformasjon**

### **BUDGIVNING**

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende

som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Forbrukerkjøp - definisjon:** Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

**Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon:** Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter

avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper som ikke anses som forbrukere.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

#### **AVDELING**

Sandvika Eiendomsmegling AS.  
EIE Sandvika  
Org. nr: 997288998  
Kinoveien 9 A  
1337 Sandvika  
Tlf: 67 55 08 00

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Partner Edvard Chapsang

#### **SAKSBEHANDLERE**

Edvard Chapsang  
EIE Sandvika  
Eiendomsmegler / Partner  
Mob: 98 65 19 00 / E-post: ech@eie.no

Marius Hyllmark Anderssen

Eiendomsmeglerfullmektig

Mob: 98 68 13 57

[/ E-post: mhan@eie.no



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?

















# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)



















# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)









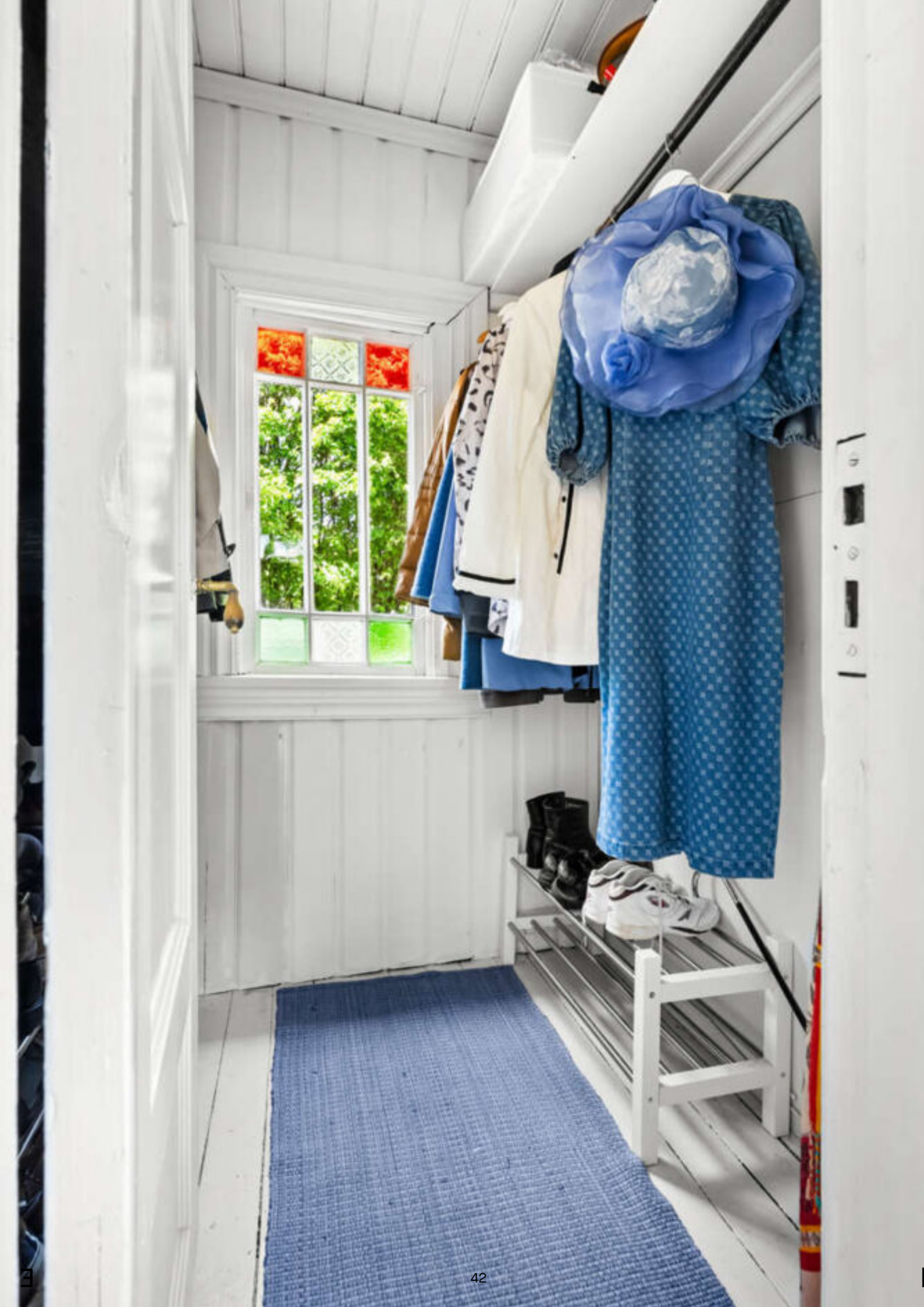














# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning





















王

Boligen din er *verdifull*,  
opplevelsen av å bruke  
EIE skal også være det.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





















































A large, bold, black letter 'E' is centered at the top of the page. The background is a light gray with a complex, low-poly geometric pattern of various shades of gray and white, creating a textured, crystalline effect.

**Både mennesker og boliger er forskjellige,  
men en vellykket prosess har alltid én viktig  
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

**EIE – Premium rådgivning**

EIE eiendomsmegling



























































































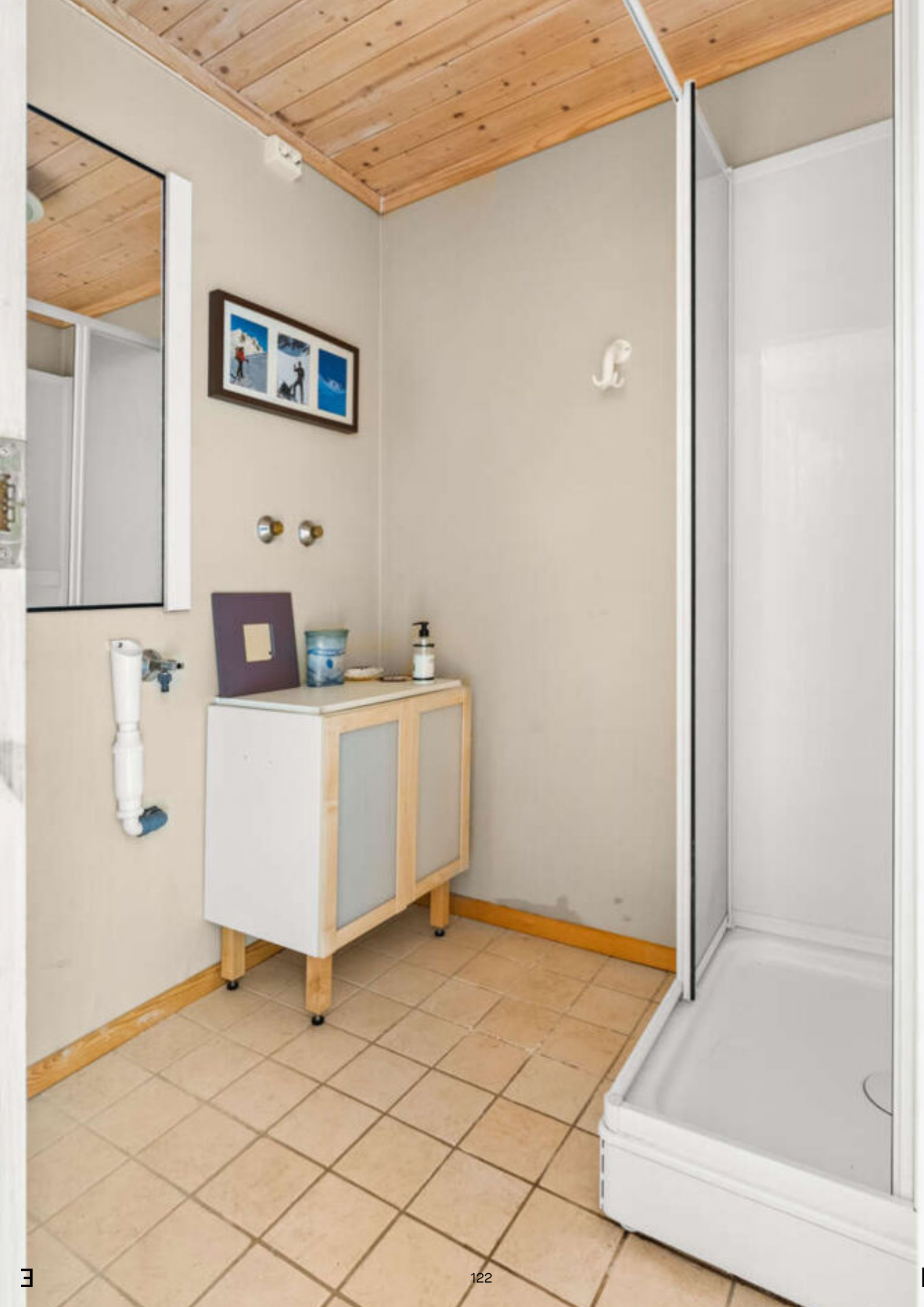


































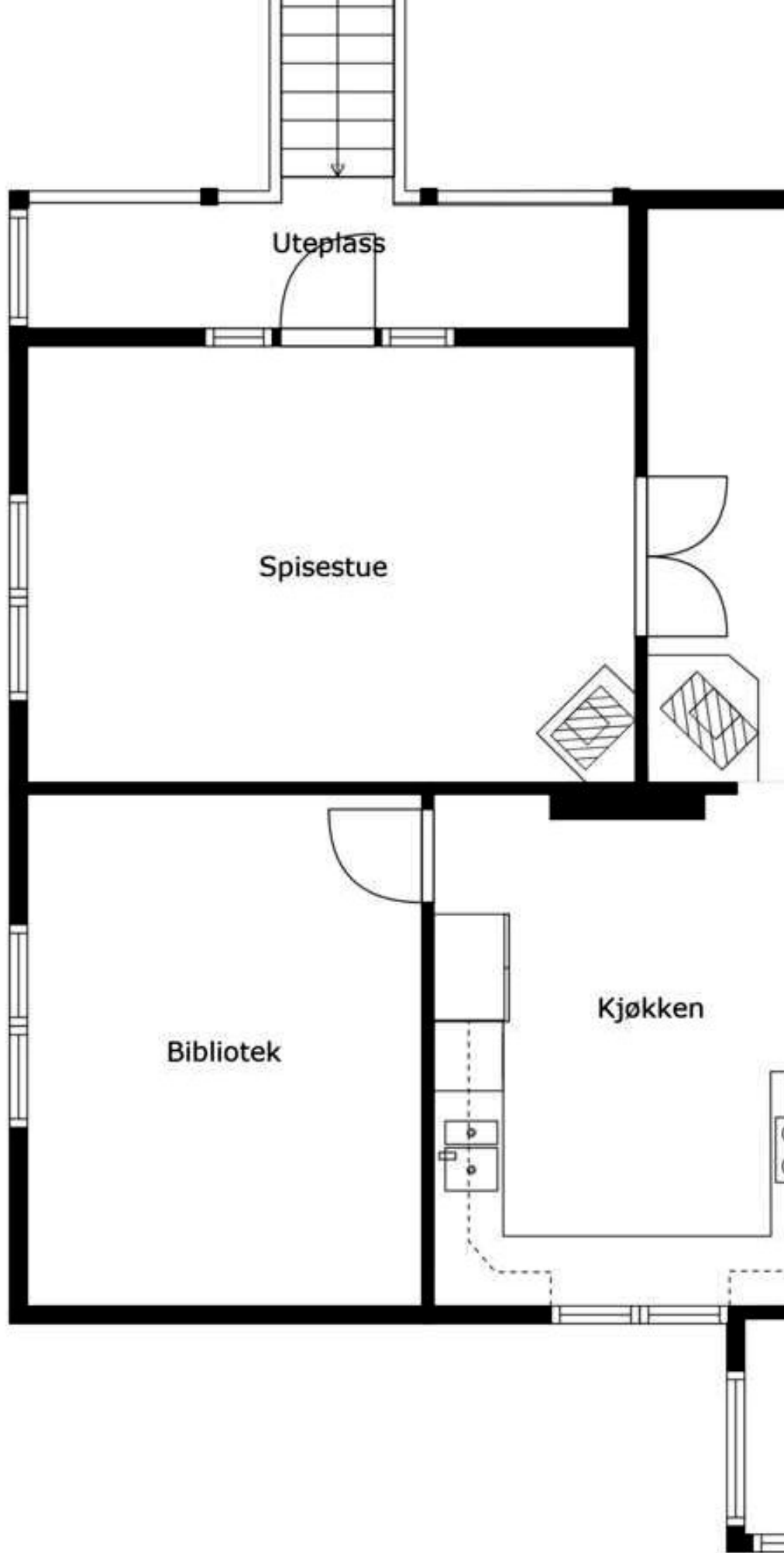






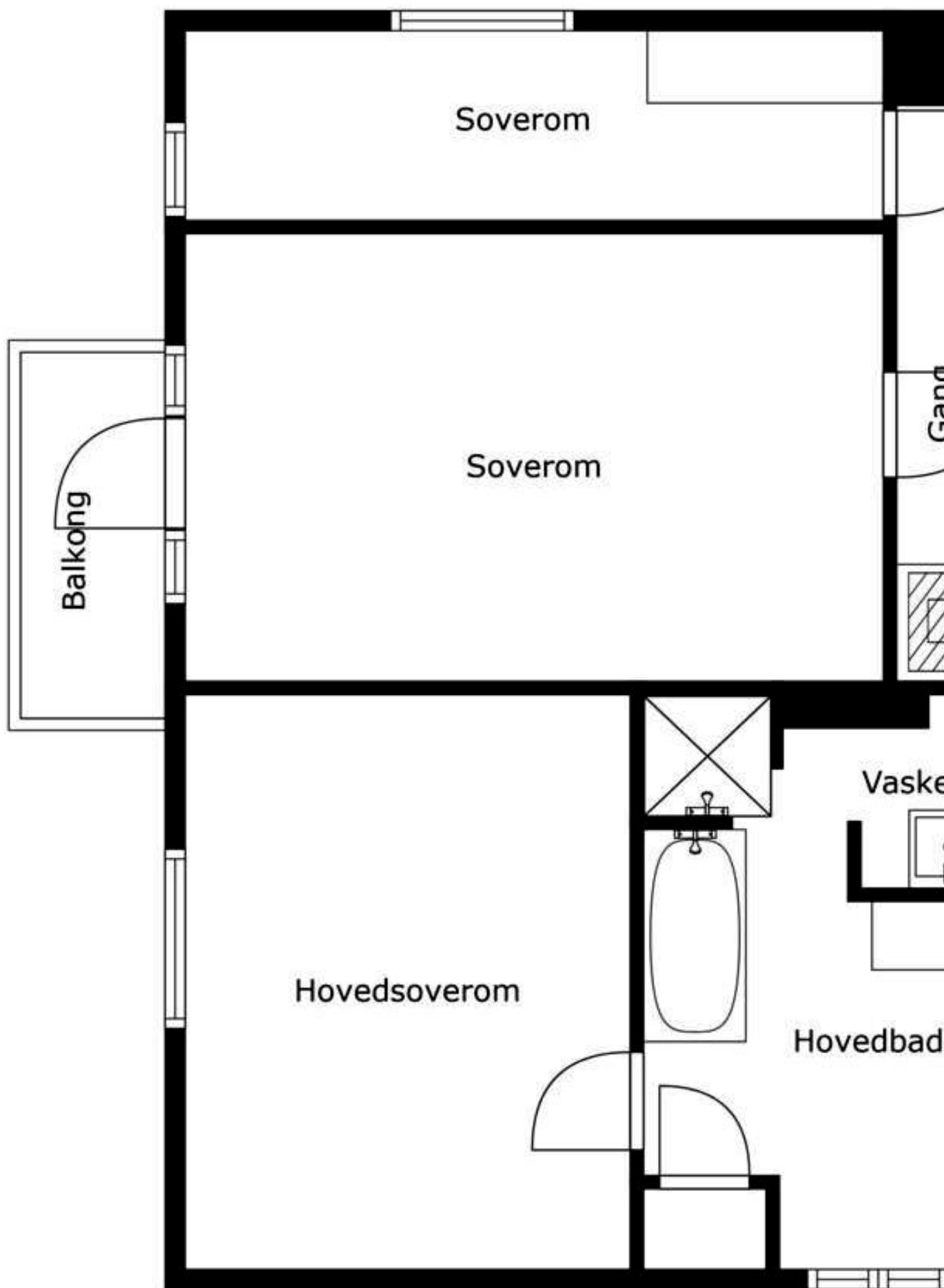
I EIE ønsker vi å være  
best rustet til å gjøre den  
*beste jobben* for deg.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling







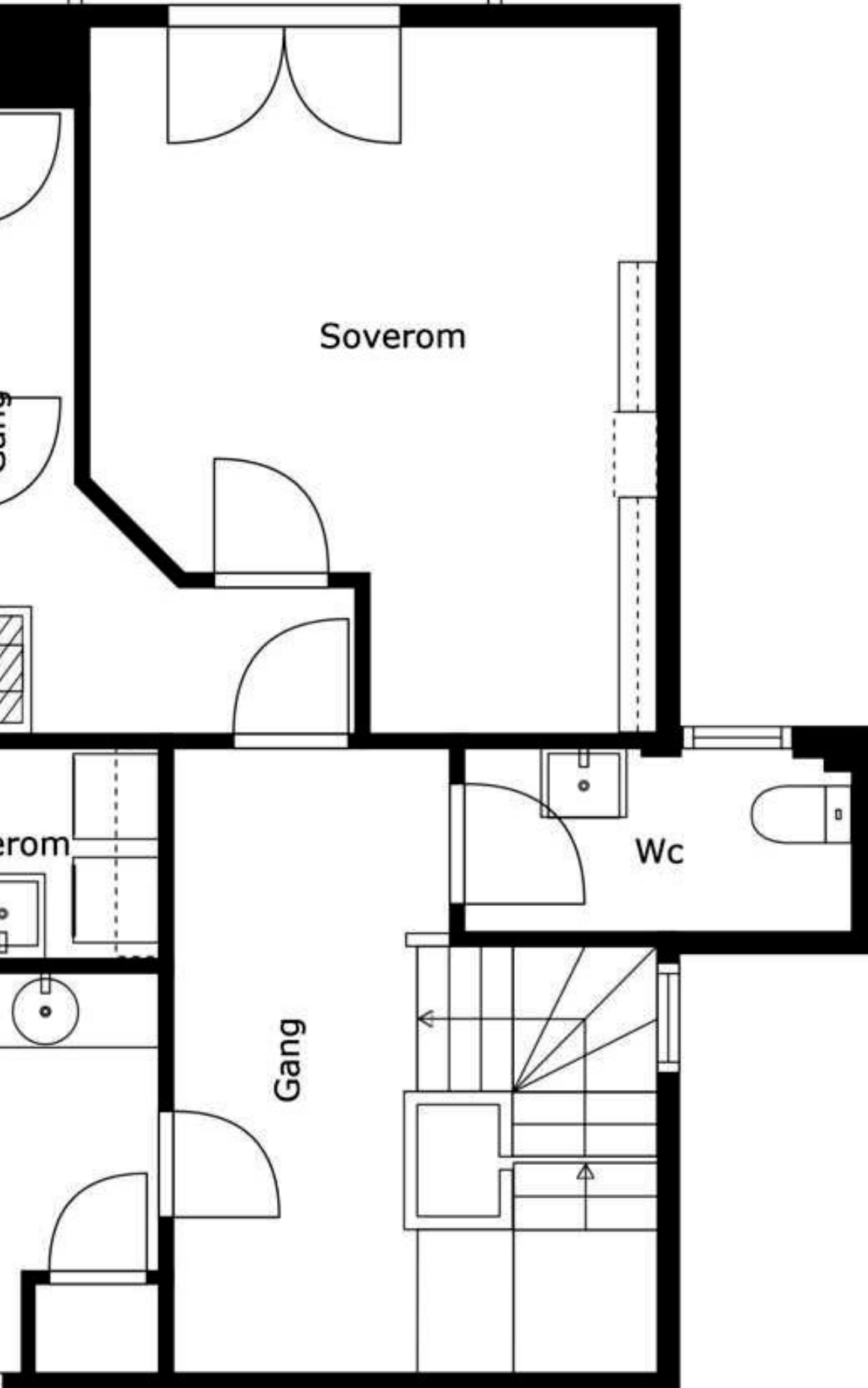


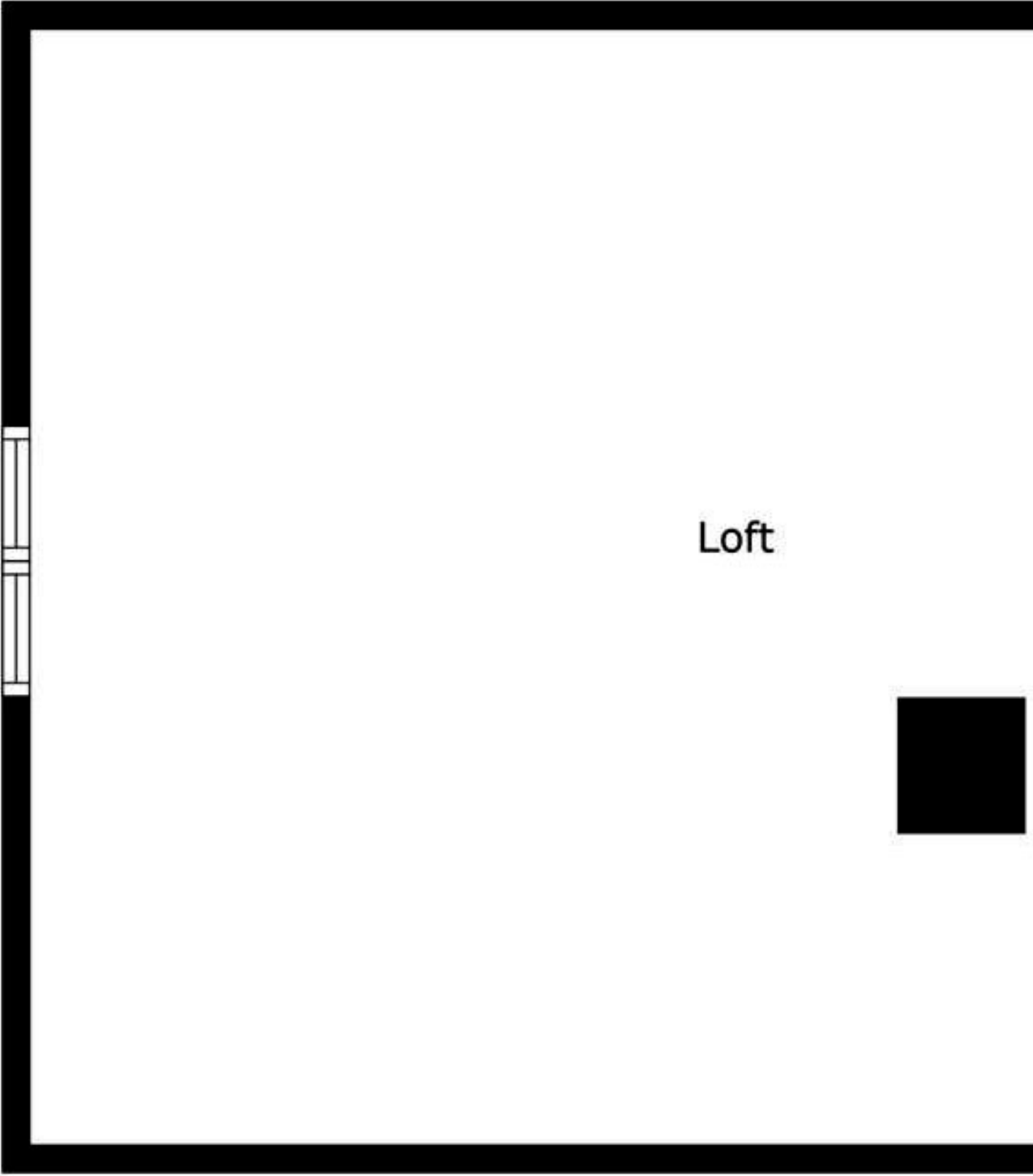
Balkong

Soverom

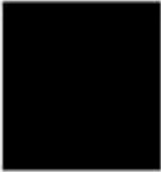
Wc

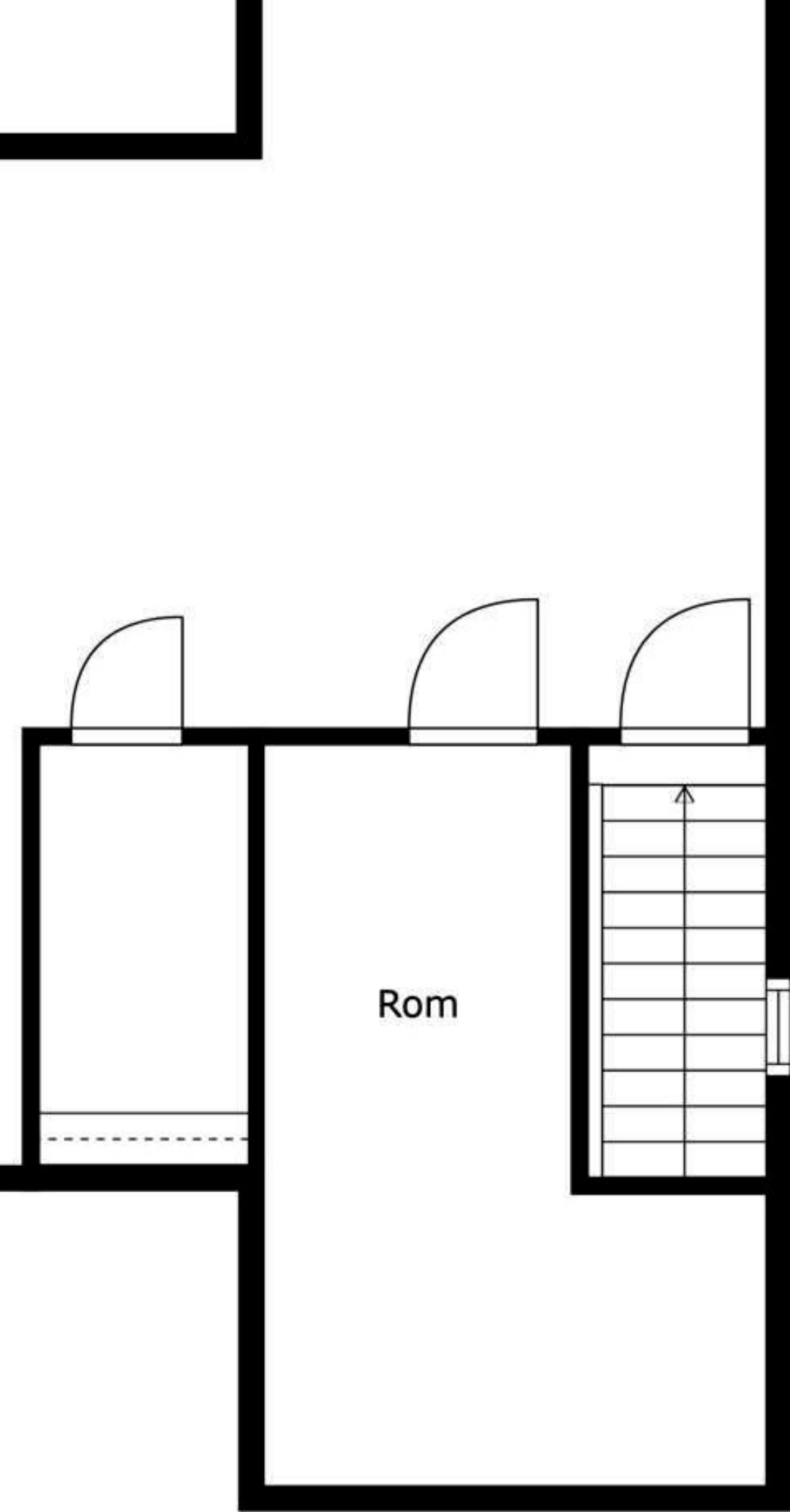
Gang



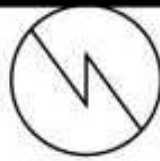


Loft

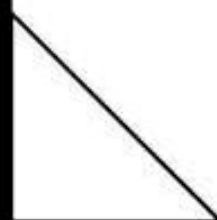
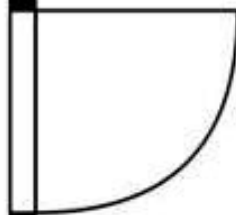


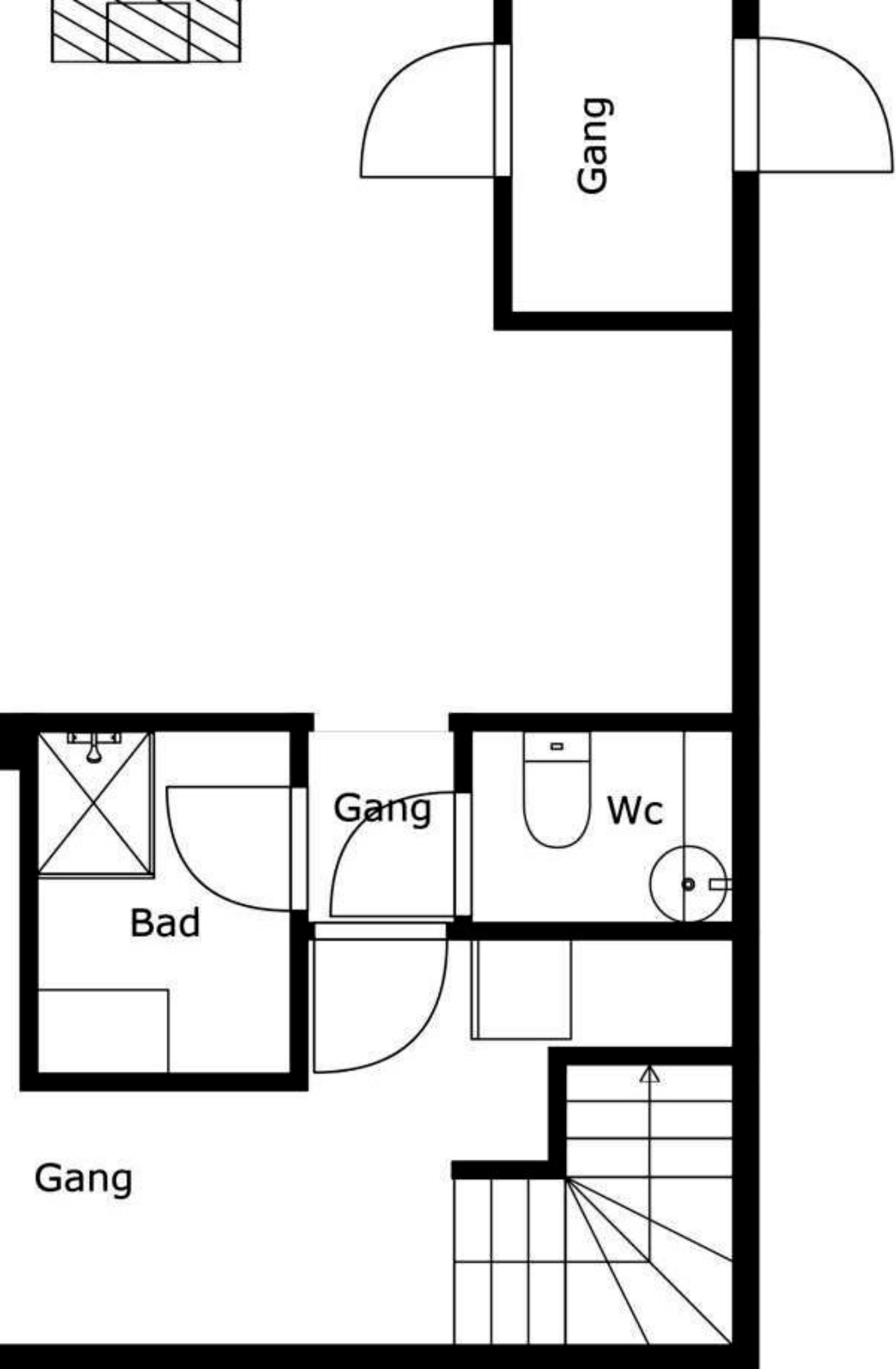


Treningsrom



Bod





# INFORMASJON & DOKUMENTER





Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240208		
Adresse	Grønlandsvegen 5				
Postnr.	3715	Sted	Skien		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	9	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg	Polise/avtalenr	6564135		
Selger 1 Fornavn	Siri	Etternavn	Mørch		
Selger 2 Fornavn	Eyvind Øglænd	Etternavn	Marcussen		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar Sprekk fliser badetrom 2.etasje.

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

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Elektro4

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Reparert brudd varmekabel.

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar Kun antydning til fukt i kjellergolv. Ingenlukt eller fritt vann.

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei  Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei  Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei  Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar Tilstandsvurdering utført mars 2024 av takstmann Vegheim.

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

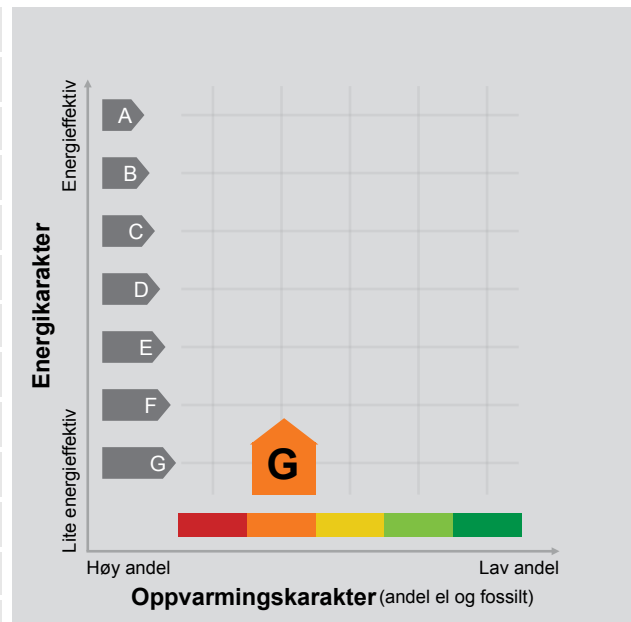
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

# ENERGIATTEST

Adresse	Grønlandsvegen 5
Postnummer	3715
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	1319
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164629546
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	463d017c-33d6-4c17-892c-0fd56df4165c
Dato	21.05.2024



**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](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av kjellervegg
- Følg med på energi bruken i boligen

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tiltak utendørs

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 inneklime 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](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1898
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	343
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	4
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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 energimerkeordningen. 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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://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: Grønlandsvegen 5  
Postnummer: 3715  
Sted: SKIEN  
Kommune: Skien  
Bolignummer: H0101  
Dato: 21.05.2024 9:39:29  
Energimerkenummer: 463d017c-33d6-4c17-892c-0fd56df4165c

Kommunennummer: 4003  
Gårdsnummer: 300  
Bruksnummer: 1319  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 164629546

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuksikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

### Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 8: 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. Kjøøl- 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 10: 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 11: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 12: 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 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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.



Volker-Michael Mika

vmika@online.no

Deres ref.

Vår ref.  
14/06989-2

Dato

09.05.2014

**Gbnr 300/1319 - Grønlandsvegen 5 - fradele boligtomt - referat fra forhåndskonferanse**

Avholdt dato: 26.03.14

Til stede: Volker-Michael Mika, tiltakshaver  
Sondre Bekken, byggesaksenheten i Skien  
Kristine Walaas, byggesaksenheten i Skien kommune (ref.)

**1. Innhold**

Tiltakshaver/hjemmelshaver ønsker å fradele ny boligtomt vest for eksisterende enebolig på eiendommen g/bnr. 300/1319 (Grønlandsvegen 5). Tomten er i dag på 1207 m<sup>2</sup>.

Atkomst vil skje fra privat stikkvei på g/bnr. 300/2872, som munner ut i kommunal vei Øvregate. Det må tinglyses erklæring om veirett fram til offentlig vei. Forslag til erklæring vedlegges.

Det vil være en forutsetning for en fradeling at avstand mellom eksisterende bygg og ny grense er på minimum 4 meter. Det er en forutsetning at krav til uteoppholdsareal og parkering kan ivaretas på både ny tomt og resteiendommen. Forslag til plassering av nybygg må inntegnes på kart i søknaden.

**2. Planstatus m.v.:**

Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, vedtatt 30.08.07.

Det er gitt åpning for å tillate fradeling til 1 enebolig (med maksimum 1 sekundærleilighet) uten å utarbeide reguleringsplan, jf. punkt 2.1 i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Det er ikke fastsatt krav til antall etasjer, byggehøyder eller grad av utnytting i kommuneplanens arealdel. Det er de generelle bestemmelsene i plan- og bygningsloven som vil være gjeldende, i tillegg til tilpasning til omgivelsene. En grad av utnytting på ca. 25 % BYA anses som en «normalt» i boligstrøk.

**Utendørs oppholdsareal**

I punkt 2.3 i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel settes det krav om min. 100 m<sup>2</sup> til uteoppholdsareal per boenhet for eneboliger. Arealet må være samlet, og ha gode solforhold samt være skjermet for støy m.v. Kravet må ivaretas på både ny tomt og resteiendommen.

**Byggesak og eiendomsskatt**

Tlf: +47 35 58 10 00

Faks: +47 35 58 11 21

skien.postmottak@skien.kommune.no

Post: Pb. 158, 3701 Skien

Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2

Bank: 2680.07.01049

Org. Nr.: 938 759 839



### Parkering:

Eiendommen ligger i sone 2 i kommuneplanens soneinndeling for parkeringskrav.

I punkt 2.1 i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel er det gitt et minstekrav om 3 parkeringsplasser per boenhet. 1 av disse skal være i enkeltgarasje. Kravet må ivaretas på både ny tomt og resteiendommen.

### **3. Andre myndigheter**

Saken må avklares med følgende andre myndigheter:

- Bydrift, vann- og avløpsenheten - saken vil oversendes av saksbehandler for å avklare hensyn til flomvei registrert på eiendommen
- Bydrift, drift- og anleggsenheten - saken vil oversendes av saksbehandler for behandling etter vegloven (godkjenning av ny avkjørsel)

### **4. Dokumentasjon/saksbehandling**

Følgende skal vedlegges søknaden i tillegg til ordinære vedlegg:

- Situasjonsskart som viser forslag til ny bebyggelse på ny tomt, uteoppholdsarealer på ny tomt og på resteiendommen, plassering av garasje og parkeringsplasser på begge tomter
- Situasjonsskart med beskrivelse/inntegning av løsning for tilkobling av vann og avløp Dersom bygg ikke skal tilknyttes offentlig avløpsnett, må det foreligge utslippstillatelse fra kommunens VA-enhet (Bydrift)
- Tinglysningssklar erklæring om veirett fram til offentlig vei

Saksbehandlingstiden er for tiden ca. 8–10 uker.



Gebyr for saksbehandlingen beregnes ut fra kommunens gjeldende gebyrregulativ.

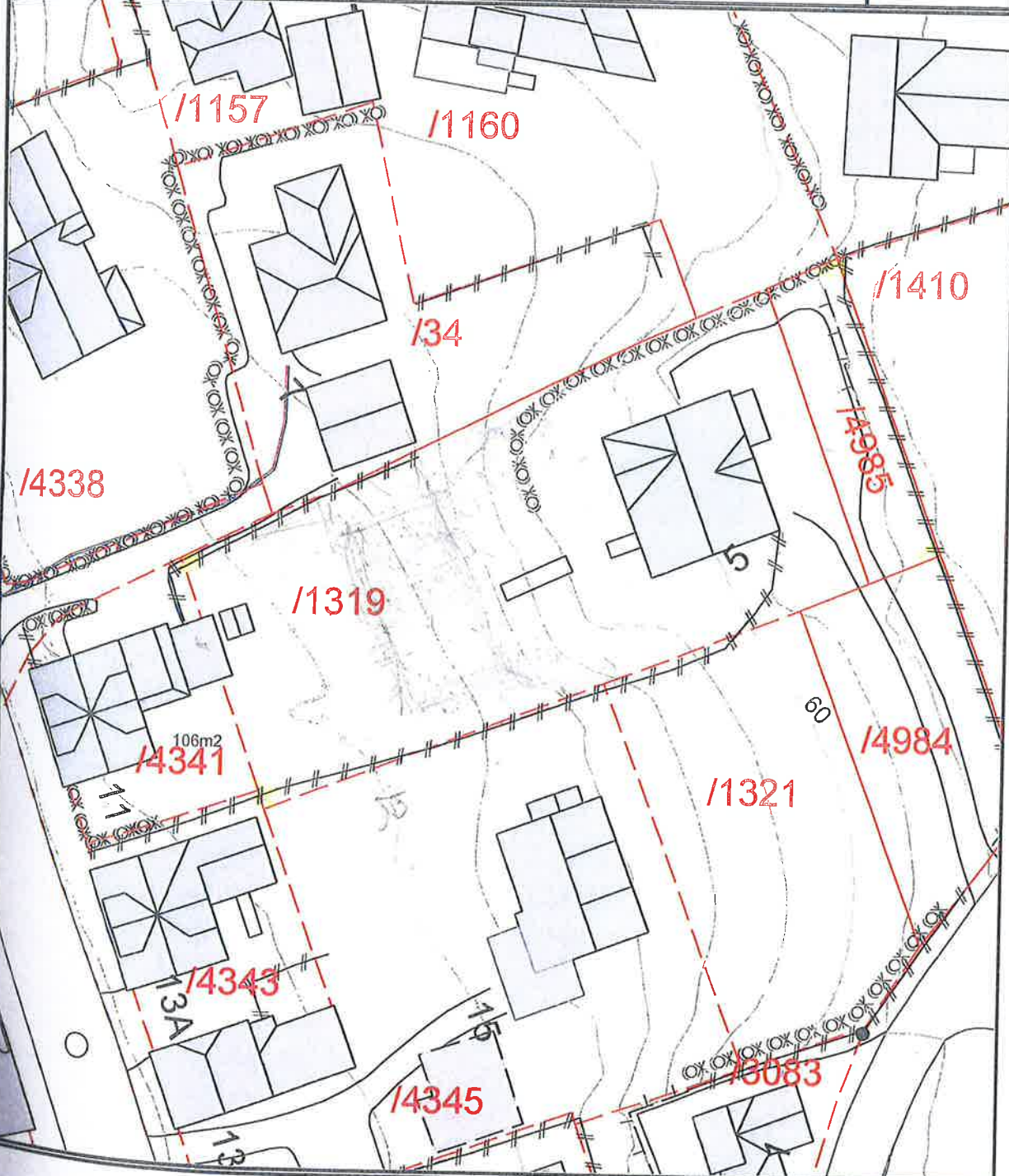
Med hilsen

Kristine Walaas  
byggesaksbehandler

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.*

Vedlegg: naboliste  
situasjonsskart i målestokk 1:1000  
forslag til erklæring om veirett

	Skriv inn tittel her					
	Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 1319	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Grønlandsvegen 5, 3715 SKIEN					
Hj.haver/Fester:		MIKA VOLKER-MICHAEL, P.B. 41 MAJORSTUEN, 0330 OSLO			Målestokk 1:500	
SKIEN KOMMUNE		Dato: 9/5-2014 Sign:				



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.





806 Skien kommune

# Naboinformasjon

## Hovedeendom

<b>Gnr/Bnr/Fnr/Snr</b>	300/1319/0/0
<b>Adresse(r)</b>	Grønlandsvegen 5, 3715 SKIEN
<b>Eier(e)</b>	MIKA VOLKER-MICHAEL, P.B. 41 MAJORSTUEN, 0330 OSLO (Hjemmelshaver)


## Naboliste

I h.h.t. personopplysningsloven er eier-/hjemmelshaverinformasjon i denne løsningen kun tilgjengelig for offentlige saksbehandlere. I h.h.t. plan- og bygningsloven er det eiere og festere av nabo- og gjenboerelendommer som skal varsles. Eier er ikke alltid ensbetydende med hjemmelshaver. Det er ansvarlig søker/tiltakshaver som er ansvarlig for å gjøre de nødvendige undersøkelser og sørge for at korrekt eier og fester varsles.

<b>Gnr/Bnr/Fnr/Snr</b>	300/4985/0/0
<b>Adresse(r)</b>	Ingen adresse funnet.
<b>Eier(e)</b>	MIKA VOLKER-MICHAEL, P.B. 41 MAJORSTUEN, 0330 OSLO (Hjemmelshaver)
<b>Gnr/Bnr/Fnr/Snr</b>	300/4984/0/0
<b>Adresse(r)</b>	Ingen adresse funnet.
<b>Eier(e)</b>	SJØVAAG TERJE, ØVREGATE 15, 3715 SKIEN (Hjemmelshaver)
<b>Gnr/Bnr/Fnr/Snr</b>	300/4345/0/0
<b>Adresse(r)</b>	Øvregate 15, 3715 SKIEN
<b>Eier(e)</b>	JENSEN BIRGIT, ØVREGATE 15, 3715 SKIEN (Hjemmelshaver) SJØVAAG TERJE, ØVREGATE 15, 3715 SKIEN (Hjemmelshaver)
<b>Gnr/Bnr/Fnr/Snr</b>	300/4343/0/0
<b>Adresse(r)</b>	Øvregate 13A, 3715 SKIEN Øvregate 13B, 3715 SKIEN
<b>Eier(e)</b>	806 - 300/4343/0/1 KVELLAND ØIVIND, RUNDÅSVEGEN 21, 3740 SKIEN (Hjemmelshaver) KVELLAND ESPEN MOEN, RIENVEGEN 98, 3737 SKIEN (Hjemmelshaver) 806 - 300/4343/0/2 TRONSTAD GUNN JUDITH, ØVREGATE 13 B, 3715 SKIEN (Hjemmelshaver)
<b>Gnr/Bnr/Fnr/Snr</b>	300/4341/0/0
<b>Adresse(r)</b>	Øvregate 11, 3715 SKIEN
<b>Eier(e)</b>	RUE INGER GRAVE, VINDALSSTUBBEN 21, 3728 SKIEN (Hjemmelshaver)
<b>Gnr/Bnr/Fnr/Snr</b>	300/1321/0/0
<b>Adresse(r)</b>	Ingen adresse funnet.
<b>Eier(e)</b>	SJØVAAG TERJE, ØVREGATE 15, 3715 SKIEN (Hjemmelshaver)
<b>Gnr/Bnr/Fnr/Snr</b>	300/1160/0/0
<b>Adresse(r)</b>	Frognervegen 20, 3715 SKIEN
<b>Eier(e)</b>	PIHL JON, FROGNERVEGEN 20, 3715 SKIEN (Hjemmelshaver) PIHL RAGNHILD, FROGNERVEGEN 20, 3715 SKIEN (Hjemmelshaver)
<b>Gnr/Bnr/Fnr/Snr</b>	300/34/0/0
<b>Adresse(r)</b>	Arbeidergata 7, 3715 SKIEN
<b>Eier(e)</b>	FLÅTELIEN EINAR, ARBEIDERGATA 7, 3715 SKIEN (Hjemmelshaver)
<b>Gnr/Bnr/Fnr/Snr</b>	300/2872/0/0
<b>Adresse(r)</b>	Ingen adresse funnet.

<b>Eier(e)</b>	SKIEN KOMMUNE, Postboks 158, 3701 SKIEN (Hjemmelshaver)
<b>Gnr/Bnr/Fnr/Snr</b>	300/4338/0/0
<b>Adresse(r)</b>	Øvregate 9, 3715 SKIEN
<b>Eier(e)</b>	JENSEN STEIN HARBOE, ØVREGATE 9, 3715 SKIEN (Hjemmelshaver) JENSEN ÅSE HARBOE, ØVREGATE 9, 3715 SKIEN (Hjemmelshaver)
<b>Gnr/Bnr/Fnr/Snr</b>	300/1165/0/0
<b>Adresse(r)</b>	Frognervegen 24, 3715 SKIEN
<b>Eier(e)</b>	ANDERSEN CATO FRANK, FROGNERVEGEN 24, 3715 SKIEN (Hjemmelshaver)
<b>Gnr/Bnr/Fnr/Snr</b>	300/1410/0/0
<b>Adresse(r)</b>	Grønlandsvegen 7, 3715 SKIEN
<b>Eier(e)</b>	ROE PAAL NERI, GRØNLANDSVEGEN 7, 3715 SKIEN (Hjemmelshaver) ROE TONE ELISABETH MATRE, GRØNLANDSVEGEN 7, 3715 SKIEN (Hjemmelshaver)

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Grønlandsvegen 5, 3715 SKIEN

 SKIEN kommune

 gnr. 300, bnr. 1319

Sum areal alle bygg: BRA: 343 m<sup>2</sup> BRA-i: 343 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.03.2024

Rapportdato: 29.04.2024

Oppdragsnr.: 18820-1567

Referansenummer: MP9763

Autorisert foretak: Vegheim Taksering og Bygg AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

Ole Erik Vegheim  
Uavhengig Takstingeniør  
vib-ve@online.no  
958 29 620



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, aneks, 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### 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.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført med grunnmur i naturstein og betong, vegger i tømmer og reisverk kledd med liggende malte kledninger, trebjelkelag i etasjeskiller og saltak med arker av plassbygde sperrer, åser og dragere tekket med glasert teglstein.

Gruset innkjørsel og gårdsplass, belegningsstein foran inngang, på uteplasser og i gangveier, forstøtningsmur i naturstein og trapp i terreng med sviller. Opparbeidet med plen, prydbusker, hekkplanter og naturtomt. Overbygd veranda fra stue med tett gulv av sernafilbelegg, malte rekkverk og trapp i tre og balkonger fra soverom i 2. etasje med spaltegulver og malte rekkverk som er noe utbedret i senere år.

Boligen har en god planløsning med normal standard og er godt vedlikeholdt, men har behov for noen oppgraderinger og vedlikehold på eldre bygningsdeler.

## Enebolig - Byggeår: 1898

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige overflater har noe værslitasje og har stedvis behov for noe vedlikehold og ettersyn på vegger og grunnmur.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har normal slitasje og er godt vedlikeholdt, men eldre overflater trenger oppgraderinger.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet har behov for oppgraderinger på grunn av alder.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har noe mindre slitasje, men fungerer bra.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommene har normal bruksslitasje, men dusjrom i kjeller har behov for noen oppgraderinger.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner har ingen synlige feil/mangler og fungerer bra, ifølge eier, men eldre installasjoner har behov for ettersyn.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er pent opparbeidet og beplantet, men har stedvis behov for noen oppgraderinger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

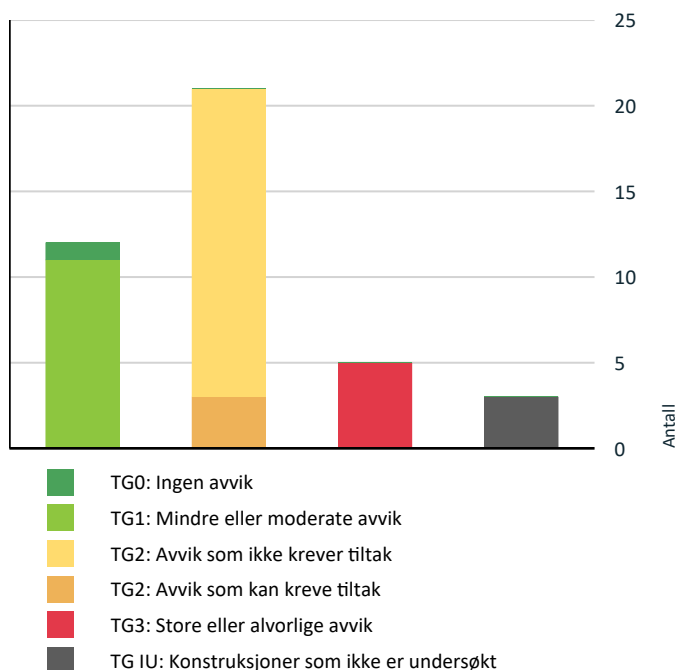
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Planløsning i kjeller er noe forandret.

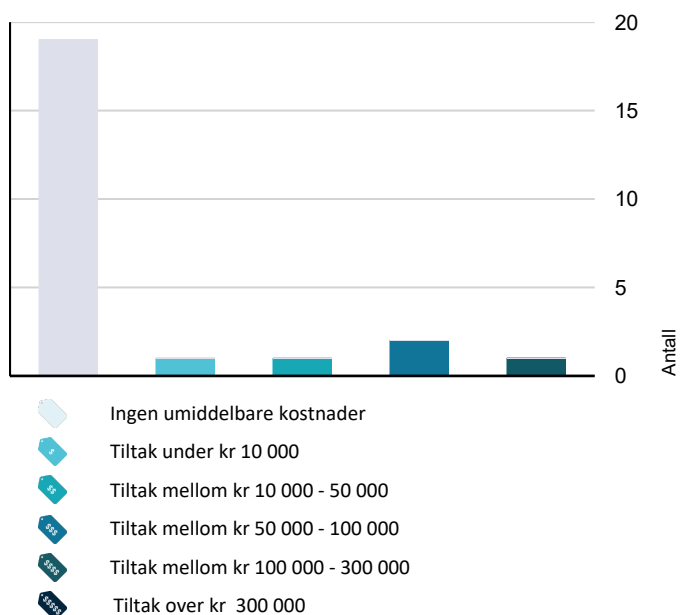
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Andre utvendige forhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1898

**Kommentar**  
Antatt

**Anvendelse**  
Boligformål

### Standard

Boligen har en god planløsning med normal standard.

### Vedlikehold

Boligen er påkostet i senere år og er godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Malt utvendige kledninger.
2019	Modernisering	Montert varmepumpe i 1.etasje.
2013	Modernisering	Fornyet drenering og fuktsikring mot nord og øst.
2004	Modernisering	Sikringsskap og el-anlegg ble oppgradert i 1994 og 2004.
2004	Modernisering	Oppgradert kjeller med badetrom, toalettrom og overflater.
1994	Modernisering	Fornyet takteking, takrenner og beslag.
1994	Modernisering	Oppgradert innvendige overflater og badetrom i 2.etasje.

## UTVENDIG

### Taktekking

Tekket med glasert teglstein fra 1994, underlagstekking, sløyfer og lekter ble fornyet samtidig, taktekingen ble ettergått og mønesteiner ble utbedret i 2014, ifølge tidligere eier. Det ble målt unormal fuktighet på loft ved pipe, men ikke noe fuktighet på undertak.

**Årstall:** 1994

**Kilde:** Tidligere salgspappaver

### TG2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål, malte vindskier med beslag og luftelyre/stigetrinn i stål som ble fornyet i 1994.

#### Vurdering av avvik:

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

TG2 på grunn av alder og levetider.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Fungerer bra med dette avviket, men trenger fornyelse på sikt.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### TG2 Veggkonstruksjon

Yttervegger antatt i tømmer og reisverk kledd med liggende malte kledninger fra byggeår og senere år med stående kledninger på inngangsparti.

Veggkonstruksjonene er innkledd og har ingen mulighet for kontroll, men er antatt isolert etter byggeårets krav, kledninger ble malt i 2021.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Kledningene er i god stand i forhold til alder, men har noen sprekker og avflassinger, TG2-3 for vegger og kledninger på grunn av alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Deler av kledningene har behov for vedlikehold og utskiftninger.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### TG2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak med arker av plassbygde åser, sperrer og dragere, undertak med rubord og tette gesimser.

Åpen takkonstruksjon på loft med naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er stedvis noen eldre fuktskjolder på undertak med eldre råteskader i bjelke ved gradrenne mot vest og det ble målt unormal fuktighet på bjelke ved pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Fungerer bra med dette avviket, men pipebeslaget bør ettersees.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### TG2 Vinduer

# Tilstandsrapport

Malte vinduer med enkle glass, doble glass og blyglass fra byggeår og senere år med isolerglass fra 2004 i hobbyrom i kjeller, fra 1994 på kjøkken og fra 1999 på 1 soverom.

## Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduene er i god stand og er godt vedlikeholdt, TG2-3 for eldre vinduer på grunn av alder og levetider.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Eldre vinduer har behov for vedlikehold og stedvis fornyelse på grunn av alder.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Dører

2 fløyet eldre inngangsdør med enkle glass, dobbel dør med enkle glass til veranda fra stue, 2 fløyet balkongdør med isolerglass fra 2004, enkel balkongdør med isolerglass fra 1999 og tett inngangsdør til kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dørene har normal værslitasje og er godt vedlikeholdt, men dør til kjeller subber noe i karm og eldre inngangsdør og verandadør tetter dårlig til karm.

TG2-3 for eldre dører fra byggeår på grunn av alder og levetider.

## Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Fungerer bra med dette avviket, men eldre dører trenger vedlikehold/fornyelse.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd veranda fra stue med tett gulv av sernafilbelegg, malte rekkverk og trapp i tre og balkonger fra soverom i 2. etasje med spaltegulver og malte rekkverk som er noe utbedret i senere år.

## Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Sernafilbelegget på veranda har noe slitasje med sprekker og dårlig oppkant mot dør, TG2-3 på grunn av alder, men det ble ikke målt unormal fuktighet i underliggende rom. Balkonger har noe værslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Trenger oppgraderinger og fornyelse.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Andre utvendige forhold

Gruset innkjørsel og gårdsplass, belegningsstein foran inngang, på uteplasser og i gangveier, forstøtningsmurer i naturstein og trapp i terreng med sviller.

Opparbeidet med plen, prydbusker, hekkplanter og naturtomt.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Belegningssteiner og trapp har noen skjevheter/værslitasje og urearealene har stedvis behov for noen oppgraderinger.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Trenger stedvis noe vedlikehold og oppgraderinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNVENDIG

## Overflater

Gulver i 1. etasje har betong i entre, malt tregulv i garderobesrom, bøkparkett i hall, gang, kjøkken og stuer med heltre grangulv på soverom.

Gulver i 2. etasje har malte tregulver i trapperom og gang, eldre tregulver og laminat på soverom.

Gulver i kjeller med plasstøpt malt betong med laminatgulv i stue/hobbyrom med varmekabler i hobbyrom, loft har eldre tregulver fra byggeår.

Vegger med malte paneler, plater, tapeter, strier og murer og himlinger med malte paneler og plater med trekte himlinger i stuer med rosetter og malerier.

Overflatene ble malt og stedvis fornyet i 1994 og senere år.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre gulver og overflater har noe slitasje og skjevheter på grunn av alder.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Eldre overflater har behov for vedlikehold og stedvis fornyelse.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille med trebjelkelag som er antatt isolert etter byggeårets krav og støpte gulver i kjeller med ukjent fuktsikring og isolering mot grunnen.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Bjelkelagene er innkledd og har ingen mulighet for kontroll, men gulvene har noen skjevheter på grunn av alder.

Himlinger i kjeller har noen angrep av borebiller i bjelker og stubbeloft.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

# Tilstandsrapport

- 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.

Fungerer bra med dette avviket.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG 2 Radon

Det var ikke krav om radonsperre ved byggeåret.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein med 2 løp og feieluker i kjeller og på loft fra byggeår som ble helbeslått over tak i 2021, eldre etasjeovn i stue med plate og skifer foran i stue og etasjeovn i 2. etasje som ikke er tilkoblet. Brannmurer i teglstein og malt puss.

### Vurdering av avvik:

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

Pipe og ildsted fungerer bra, ifølge eier.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Bør kontrolleres av brann/feievesen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 3 Rom Under Terreng

Hulltaking er ikke foretatt da yttervegger er i mur/betong.

### Vurdering av avvik:

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

Fuktinnslag langs yttervegger og fra grunnen og det ble målt unormal fuktighet i treverk og trappevinger.

### 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.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG 2 Innvendige trapper

Innvendige malte trapper med rekkverk på 1 side fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappene har noe bruksslitasje og trapp til kjeller har noe lav takhøyde med fukt/råteskader i bunn.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Fungerer bra med dette avviket.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendige malte profilerte dører fra byggeår og senere år med 2 fløyet eldre glassdør til hall og dør med glass til toalettrom i 1. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG2 for eldre dører på grunn av alder.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Trenger stedvis vedlikehold og justeringer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Andre innvendige forhold

Hyller og oppheng i garderobesrom og boder med plassbygde skaper og hyller på soverom.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 3 Generell

Gulvet har fliser med varmekabler og 2 sluk, vegger med malte strier, fliser og murer og himling med malte plater, det er montert dusjnisse med fliser og forheng,, badekar, skyllekum i stål og opplegg for vaskemaskin. Det er dårlig fall på gulv med riss og sprekker i gulvfliser.

### Vurdering av avvik:

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

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.

Det har tidligere vært lekkasje fra baderom til underliggende kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Trenger fornyelse på grunn av alder og levetider.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet står foran full renovering.

## KJELLER > DUSJROM

### Generell

Rommet ble fornyet i ca 2004 med fliser, varmekabler og sluk under dusjkabinett, vegger med malte strier og himling med paneler.

## KJELLER > DUSJROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med malte strier og himling med paneler, strier er antatt malt med våtromsmaling.

**Årstall:** 2004

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ukjente membraner bak overflater og det er brukt gulvlister.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fungerer bra med dette avviket og det ble ikke målt unormal fuktighet ved befaringen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJELLER > DUSJROM

### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har fliser med varmekabler og sluk under dusjkabinett, det er antatt brukt membraner under fliser og til sluk. Sluk er ikke inspisert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist andre avvik:

Det er flatt gulv i rom og det er ukjente overganger mot vegger, TG2-3.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fungerer med dette avviket og det ble ikke målt unormal fuktighet ved befaringen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## KJELLER > DUSJROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under dusjkabinett med antatte smøremembraner under fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

TG2 på grunn av manglende dokumentasjon over utførte arbeider.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Fungerer bra med dette avviket men trenger fornyelse i nær fremtid.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## KJELLER > DUSJROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert dusjkabinett.

## KJELLER > DUSJROM

### TG 2 Ventilasjon

Lufting via elektrisk vifte i vegg.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## KJELLER > DUSJROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet står foran full renovering.

## KJØKKEN

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Innredning med laminerte skrog, laminert benkeplate med underlimt vask fra 2021, profilerte malte heltre fronter, 4 dører med glasser og integrert komfyr og platetopp fra 2021. Frittstående, kjøleskap oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap med kjøleskuff og vannalarm. Hvitevarer er ikke kontrollert av takstmann.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mindre bruksslitasje på fronter og under kjøkkenbenk.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fungerer bra med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator med stålhette til yttervegg.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulv med belegg, vegger med malte strier og himling med malte plater, det er montert servant og nyere toalett.

### 2. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulv med laminat, vegger med malte paneler og himling med malte plater, det er montert eldre servant med 2 kraner og toalett.

### KJELLER > TOALETTRUM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulvet har fliser med varmekabler, vegger med malte strier og himling med paneler, det er montert servant og toalett.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør i kobber fra byggeår, senere år og 2004.

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Fungerer bra med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i soil og plast fra byggeår, senere år og 2004.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG2 for eldre røropplegg fra byggeår på grunn av alder og levetider.

#### Konsekvens/tiltak

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

Fungerer bra med dette avviket.

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer.

### TG 2 Varmtvannstank

200 liter varmtvannsbereder i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Andre installasjoner

Det ble montert varmepumpe i stue i 2019.

### 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 bygningsssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

# Tilstandsrapport

Sikringskap i kjeller som ble oppgradert i ca 1994 har 23 kurser med automatsikringer, 63 A inntakssikringer og nyere strømmåler, el-anlegget i kjeller ble oppgradert i 2004.

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.  
**1994 Fornytt sikringskap og deler av el-anlegget.**
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?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Eldre ledningsnett har behov for ettersyn på grunn av alder.**

## Generell kommentar

Anlegget har ingen synlige feil og mangler, men trenger oppgraderinger og ettersyn på eldre ledningsnett på grunn av alder.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Det er montert røykvarslere og det medfølger brannslukningsutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt av fjell og oppfylte masser.

## TG 2 Drenering

Fuksamling og drenering ble fornyet i sin helhet i 2013, ifølge tidligere salgsoppgave.

**Årstall:** 2013      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuksamling av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

TG2 på grunn av kapillær optrekk fra yttervegger og for manglende fuksamling mot grunnen.

Det ble målt unormal fuktighet lags yttervegger mot nord og øst.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

Grunnmurer i betong og naturstein fra byggeår antatt fundamentert på fjell og oppfylte masser.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmurene har noen sprekker, spesielt mot sydøst, som ble noe utbedret i 2013.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmurene er stabile, men har behov for noe vedlikehold og oppgraderinger på grunn av alder.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 0 Terrenghold

Flat og skrånende opparbeidet tomt med bra fall på terreng fra grunnmurer som ble utbedret i 2013.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vanninntak i plast med stoppekran og vannmåler og avløp ut antatt i plast som er tilknyttet offentlig nett.  
Utvendige ledninger er ukjente.

#### Vurdering av avvik:

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

Rørøppegget har ingen synlige lekkasjer og fungerer bra, ifølge eier.

#### Konsekvens/tiltak

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

Fungerer bra med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG IU Oljetank

Det er ingen opplysninger om nedgravd oljetank 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	104			104	12		104
2.Etasje	104			104			104
Kjeller	85			85			85
Loft	50			50		18	68
<b>SUM</b>	<b>343</b>				<b>12</b>	<b>18</b>	<b>361</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>343</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang , Garderobe , Hall m/trapp , Gang , Stue , Spisestue , Kjøkken , Soverom , Soverom , Toalettrom		
2.Etasje	Trapperom , Toalettrom , Gang , 3 Soverom , Bad/vaskerom , Alkove/garderobe		
Kjeller	Vindfang , Gang , Bod , Toalettrom , Dusjrom , Stue/hobbyrom		
Loft	Uinnredet loft , 2 Boder		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Planløsning i kjeller er noe forandret.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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	272	71

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.3.2024	Ole Erik Vegheim	Takstingeniør
	Eyvind Øglænd Marcussen	Kunde
	Siri Mørch Øglænd	

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	1319		0	1195.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Grønlandsvegen 5

### Hjemmelshaver

Marcussen Eyvind Øglænd, Mørch Siri

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Solrik beliggenhet i etablert boligområde på Frogner med kort vei til barnehager, skole, idrettsanlegg og butikker med gangavstand til Skien sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Pent opparbeidet og beplantet tomt.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 350 000	2015

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier	01.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	15.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Teknisk etat	15.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Megler	27.02.2024		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	15.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Salgsprospekt	15.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Målebrev	15.03.2024		Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.

# 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/personvernerklæring/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/MP9763>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Guadalupa 5



Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0208 (Marketa Nigg)  
Vår referanse: 3451966/23748314  
Bestilling: C3 2024-04-17 (3) 130

Dato  
17.04.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1221	101	28.1.1991	BEST. OM ADKOMSTRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4003 SKIEN	300	1321	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

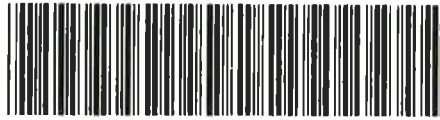
Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

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





Doknr: 1221 Tinglyst: 28.01.1991 Emb. 101  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT

28 JAN 1991

Poregning og Skien

Byfogdskifte

Dagboknr: 1221

S k j ø t e .

Undertegnede, Joachim Thorsen, født 7. juli 1905, på egne vegne og i h.h.t. vedlagte fullmakt fra min søster, Fredrikke Onstad, født 9. mars 1907, skjøter og overdrar herved de faste eiendommer

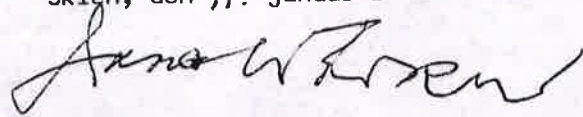
gnr. 300 bnr. 1321 og gnr. 300 bnr. 4984 i Skien

til Terje Sjøvaag, p.nr. 040554 36113.

Eiendommen Høgheim, gnr. 300 bnr. 1319 skal ha kjøreadkomst som hittil over gnr. 300 bnr. 4984, dog står eieren fritt til å anlegge kjøreadkomsten til et annet sted på eiendommen, hvor kjøreadkomsten blir like god som hittil.

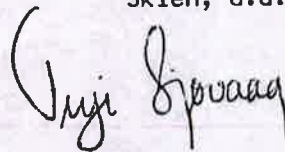
Kjøpesummen, kr. 210.000,- er avgjort på omforenet måte.

Skien, den 11. januar 1991.



Jeg godtar bestemmelsene i dette skjøte.

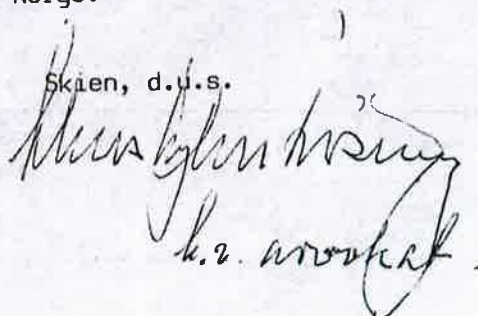
Skien, d.u.s.



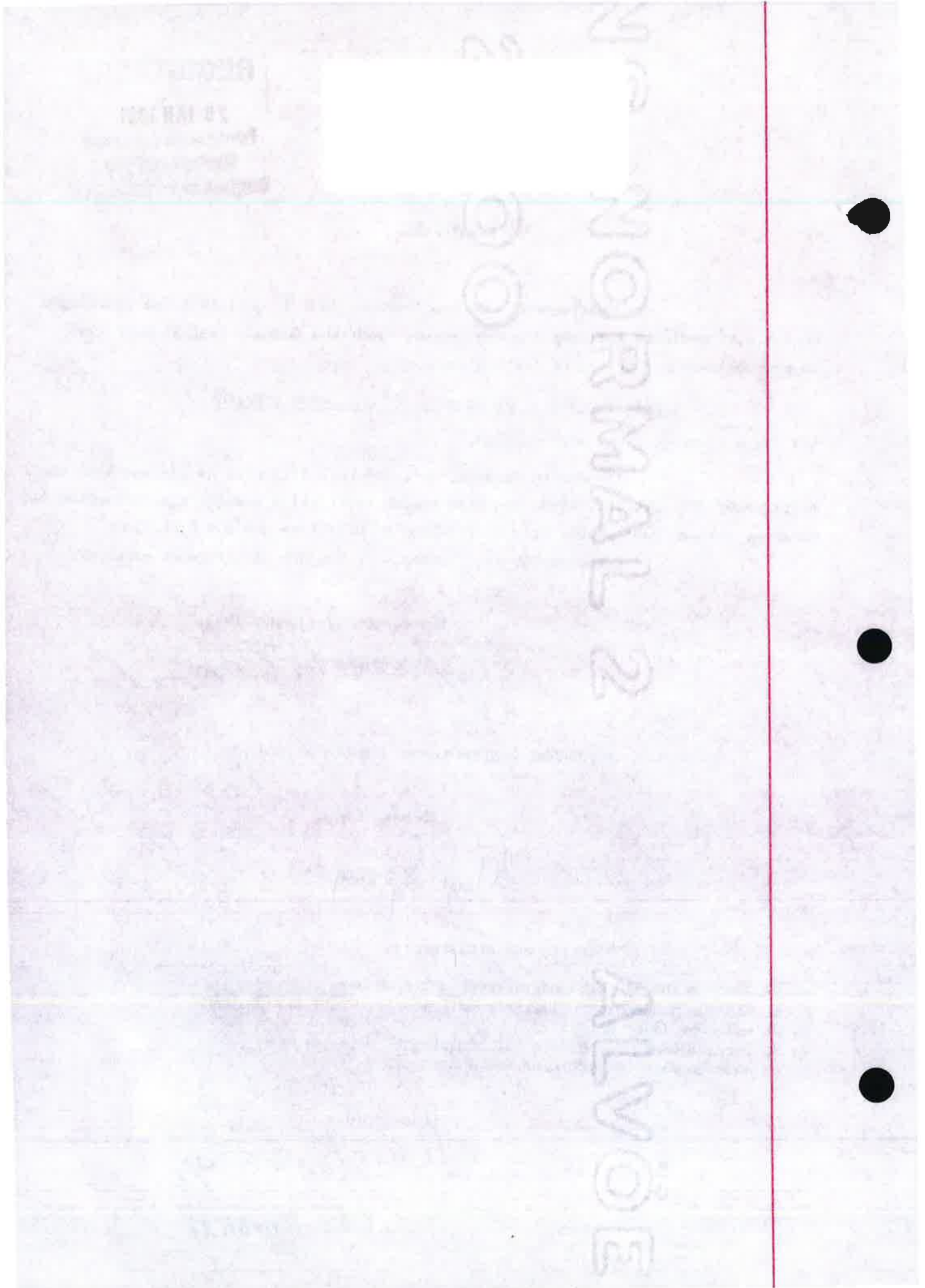
Undertegnede attesterer:

- at Joachim Thorsen har underskrevet dette skjøte.
- at han har nødvendig fullmakt fra sin søster, Fredrikke Onstad.
- at selgeren lever ugift.
- at Terje Sjøvaag egenhendig har undertegnet dette skjøte.
- at undertegnede er myndig og bor i Norge.

Skien, d.u.s.



k.r. avskrift





Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0208 (Marketa Nigg)  
Vår referanse: 3451967/23748319  
Bestilling: C3 2024-04-17 (3) 112

Dato  
17.04.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
2814012	200	31.7.2020	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4003 SKIEN	300	4341	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

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



Rekvirert iht. følgebrev/  
.....  
912316831  
org.nr./saksnummer**NABOSAMTYKKE**  
**jf. plan- og bygningsloven § 29-4**

Undertegnede gir, som eier av eiendommen g/bnr. 300/4341 i Skien kommune,  
med dette samtykke til oppføring av GARASJE  
på naboeiendommen, g/bnr. 300/1319, i en avstand av 0 meter fra  
vår felles grense.

Denne erklæringen kan tinglyses, og kan ikke slettes uten samtykke fra Skien kommune.

Skien, 1.7.2020

\* Inger Gjørvæne  
hjemmelshaver  
P.Nr.Ingolf Gjørvæne  
P.Nr. 2020-3

Vårne: Håvard Pavn

best  
EIENDOMSMEGLERHåvard Pavlsen  
Megler MNEF**§ 29-4 Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense**

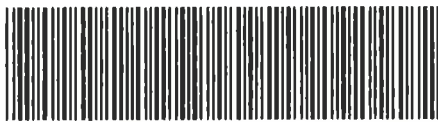
Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i andre ledd bokstav b, gis ved forskrift.

Doknr: 2814012 Tinglyst: 31.07.2020  
STATENS KARTVERK

Rettskopi bekrefte





Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0208 (Marketa Nigg)  
Vår referanse: 3451965/23748309  
Bestilling: C3 2024-04-17 (4) 3

Dato  
17.04.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
2814033	200	31.7.2020	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4003 SKIEN	300	1319	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

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







Rekvirent iht. følgebrev/  
~~rettsvesen ikke oppgitt~~  
912316831  
org.nr./tidsårs.

**Erklæring avtale.**

Rett til å ha carport stående.

Undertegnede gir, som eier av eiendommen g/bnr 300/1319 i Skien kommune, med dette samtykke til at eksisterende carport med takutstikk på naboeiendom med gnr 300/4341 som henger noe over min tomtengrense kan bli stående, og ikke kreves rivet på senere tidspunkt.

Denne erklæringen kan tinglyses.

Skien Dato. 3-7-2020

*Ervind Eystad*  
.....  
hjemmelshaver

*E. P. Mørch*

SIRI MØRCH  
Siri Mørch  
HJEMMELSHAVER



Håvard Pavelsen  
Megler MNEF

Vitne:

*Håvard PM*  
3-7-2020



Doknr: 2814033 Tinglyst: 31.07.2020  
STATENS KARTVERK



Rett kopi bekreftes



tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3269636/xccgjujiur>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

## **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

## **Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter**

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

## **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

## **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

## **Uhell**

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

## **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

## **Bygningsforsikring**

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

## **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

## **Pris**

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	<b>15.050 kroner</b>
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	<b>17.550 kroner</b>

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

## **Egenandel**

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

## **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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.



# KORT OM OSS



## Edvard Chapsang

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

[ech@eie.no](mailto:ech@eie.no)

EIE Sandvika

# Premium rådgivning

## **EIE Sandvika**

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærum's mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)