

# Steinsrudhøgda 2

Skien - Varpet



Prisantydning: **kr 2 890 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no







# Enebolig med 4 soverom, dobbel garasje og attraktiv beliggenhet. Romslig tomt, flott utsikt og familievennlig nabolag.

## OMRÅDE

**Skien - Varpet**

## ADRESSE

**Steinsrudhøgda 2, 3728 SKIEN**

## Prisantydning

**kr 2 890 000,-**

Omkostninger: **kr 88 550,-**

Totalpris: **kr 2 978 550,-**

Formuesverdi: **kr 686 062,-**

Kommunale avgifter: **kr 24 653,- per år**



BRA-i: 187 m<sup>2</sup>

BRA Total: 187 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

Soverom: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 985.1 m<sup>2</sup>

**Richard Løyning Arntsen**

Eiendomsmegler

**905 53 665**

**[richard.arntsen@sormegleren.no](mailto:richard.arntsen@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren Telemark AS**

Cappelens gate 10, 3701 Skien

35 52 01 00

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

# STEINSRUDHØGDA 2

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 216, bruksnummer 263 i Skien kommune.

### Areal

BRA - i: 187 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 187 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 187 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Arealbeskrivelse

Primærrom

1. etasje: 155 kvm

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 187 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

985.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er 985 m<sup>2</sup> og inneholder en velstelt gressplen, vakre prydbusker og et pent asfaltert gårdstun.

### Beliggenhet

Eiendommen har en ideell beliggenhet i et etablert område på Varpet i Skien. Her kan du nyte rolige omgivelser med enkel tilgang til vakre naturområder som Geiteryggen og Vindalsåsen. Du er også kun en kort tur unna den pittoreske turstien rundt Hjellevannet som tar deg til Skien sentrum, med alle de nødvendige fasilitetene. Barnehager, skoler, Herkules kjøpesenter, Skien fritidspark og Sykehuset Telemark er også lett tilgjengelig fra denne flotte eiendommen.

### Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

### Bygningssakkyndig

Terje Sandersen

### Type takst

Tilstandsrapport



## **Byggemåte**

Boligen er bygget på med grunnmurer av betong/murte lettklinkerblokker. Støpt gulv på grunn. Trebjelkelag som etasjeskille. Yttervegger består av reisverksvegger med trepanel som utvendig kledning. Yttertak er tekket med betongstein.

Enebolig fra 1974, med normal standard fra byggeår og normalt vedlikehold i.h.t alder. Registrerte symptomer på avvik fra normal tilstand er beskrevet enkeltvis i denne rapporten. Kjøper må vurdere tilstand og standard i tråd med sitt bruksbehov.

## **Innhold**

Eneboligen inneholder følgende:

1.etg: - Trappegang, stue, kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

U.etg: - Entré, hall, kjellerstue 1, kjellerstue/soverom 4, gang, bod 1, bod 2 og vaskerom.

- I tillegg er det romslig dobbel garasje.

## **Standard**

Velkommen til Steinsrudhøgda 2!

1. etasje:

Entré:

I første etasje blir du ønsket velkommen av en innbydende entré med rikelig plass til sko og yttertøy. Her finner du også det første soverommet, samt et praktisk toalett. Utforsk videre, og du vil oppdage en egen fløy med vaskerom og boder, perfekt for å holde hjemmet ryddig og organisert.

2. etasje:

Stue:

I andre etasje møter du en romslig stue som gir deg utallige muligheter for møblering og dekorasjon. Store vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys, og skaper en følelse av luft og rom. Fra stuen har du enkel tilgang til den nordvestvendte verandaen, hvor du kan nyte både utsikten og frisk luft.

Kjøkken:

Det stilrene kjøkkenet har profilerte fronter og en laminat benkeplate. Det er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert ovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap, som alle er inkludert i handelen. Fra kjøkkenet har du også utgang til en sørvestvendt veranda, hvor du kan nyte solen.

Soverom 1, 2 og 3:

I andre etasje finner du tre sjarmerende soverom, hver med sitt unike preg. Rommene har varierende gulvbelegg, malte vegger og takess i taket, som gir en spesiell atmosfære til hvert enkelt rom.

Bad:

Badet er enkelt og funksjonelt, med gulvbelegg, våtromsplater på veggene og takess i taket. Her finner du klosett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, dusjkabinett, samt en praktisk servant med underskap og speil.

## **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

## **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen:

- Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.
- Hvitevarer på bad medfølger ikke i handelen.

## **Parkering**

Parkering i romslige dobbelgarasjen eller på egen tomt. Ellers parkering bør følge lokale forskrifter og bestemmelser.

## **Diverse**

Eiendommen selges på grunnlag av salgsfullmakt. Det gjøres særlig oppmerksom på at fullmektig ikke har bebodd boligen. Fullmektig har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming eller ved vedovn. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Gul

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 24 653

### **Kommunale avgifter år**

2023

### **Formuesverdi primær**

Kr 686 062

### **Formuesverdi primær år**

2021

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 469 821

### **Formuesverdi sekundær år**

2021

### **Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3807/216/263:

10.01.1978 - Dokumentnr: 452 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2023 - Dokumentnr: 894865 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeglern Telemark AS

---



Org.nr: 918 067 116

13.11.1973 - Dokumentnr: 708706 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3807 Gnr:216 Bnr:76

01.01.2020 - Dokumentnr: 468506 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0806 Gnr:216 Bnr:263

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger brukstillatelse for bolig og ferdigattest på garasje. Ferdigattest garasje 28.mars 1988.

Brukstillatelse gitt med gjenstående arbeid 28.feb 1974:

1. Flammefast plate på gulv foran peis.
2. Terrasse samt en del oppfyllingsarbeider. Dører til terrassen må holdes avstengt inntil disse arbeider er utført.
3. I kjeller, noen skillevegger, dører, lys, puss av gulv, elektrisk vifter for avl. av vaskerom og wc rom.
4. I garasje, støp av gulv, og innkassing av avløsrør mot tennvernende kledning.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Se vedlagt kart. Overvannledning går over gårdsplassen på tomten.

### **Regulerings og arealplaner**

I Kommuneplan er eiendommen avsatt til "Boligbebyggelse - Nåværende" og "Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)" (25.05.2023). Eiendommen er regulert til boligformål, tilhører reguleringsplan Reguleringsplan for Steinsrudsvingen (17.2.1983). På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, om megler ikke har mottatt opplysninger om.

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Prisantydning**

Kr 2 890 000

### **Totalpris**

Kr 2 978 550

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 72 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 12 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 90 050,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmegleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.



### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto. Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet. Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 1,80 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,- og markedspakke kr 16.000,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

### **Selger**

Helge Mathisen

#### **Oppdragsansvarlig**

Richard Løyning Arntsen

Eiendomsmegler

[richard.arntsen@sormegleren.no](mailto:richard.arntsen@sormegleren.no)

Tlf: 905 53 665

Fredrik Risanger Busk

Eiendomsmegler

[fredrik.busk@sormegleren.no](mailto:fredrik.busk@sormegleren.no)

Tlf: 450 73 647

Sørmeagleren Telemark AS, avd. Skien, Cappelens gate 10

3701 Skien

Tlf: 355 20 100

Organisasjonsnummer: 9180 67 116

### **Salgsoppgavedato**

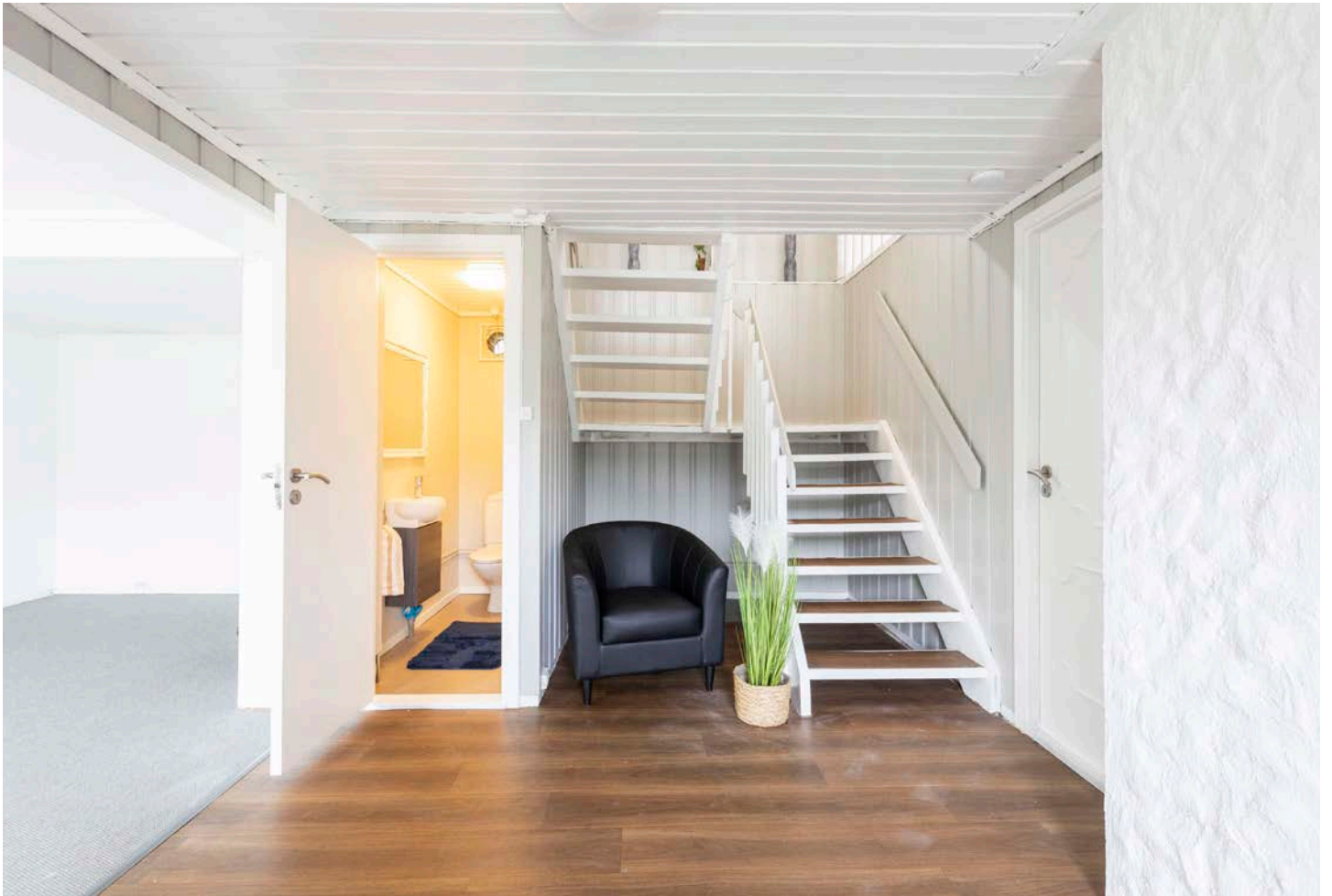
19.08.2024

# kjeller

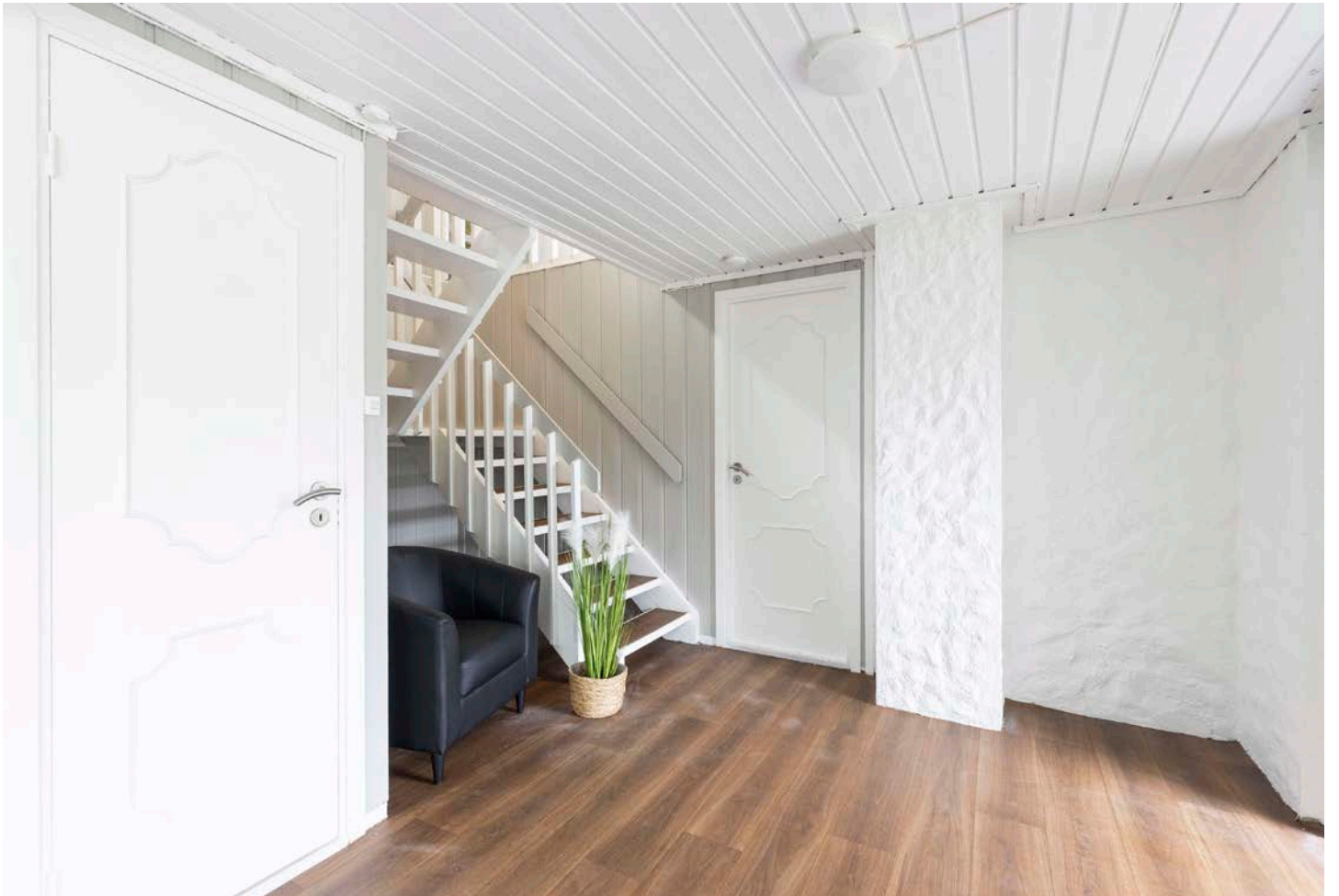


3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter  
og er ikke basert på den faktiske innredningen







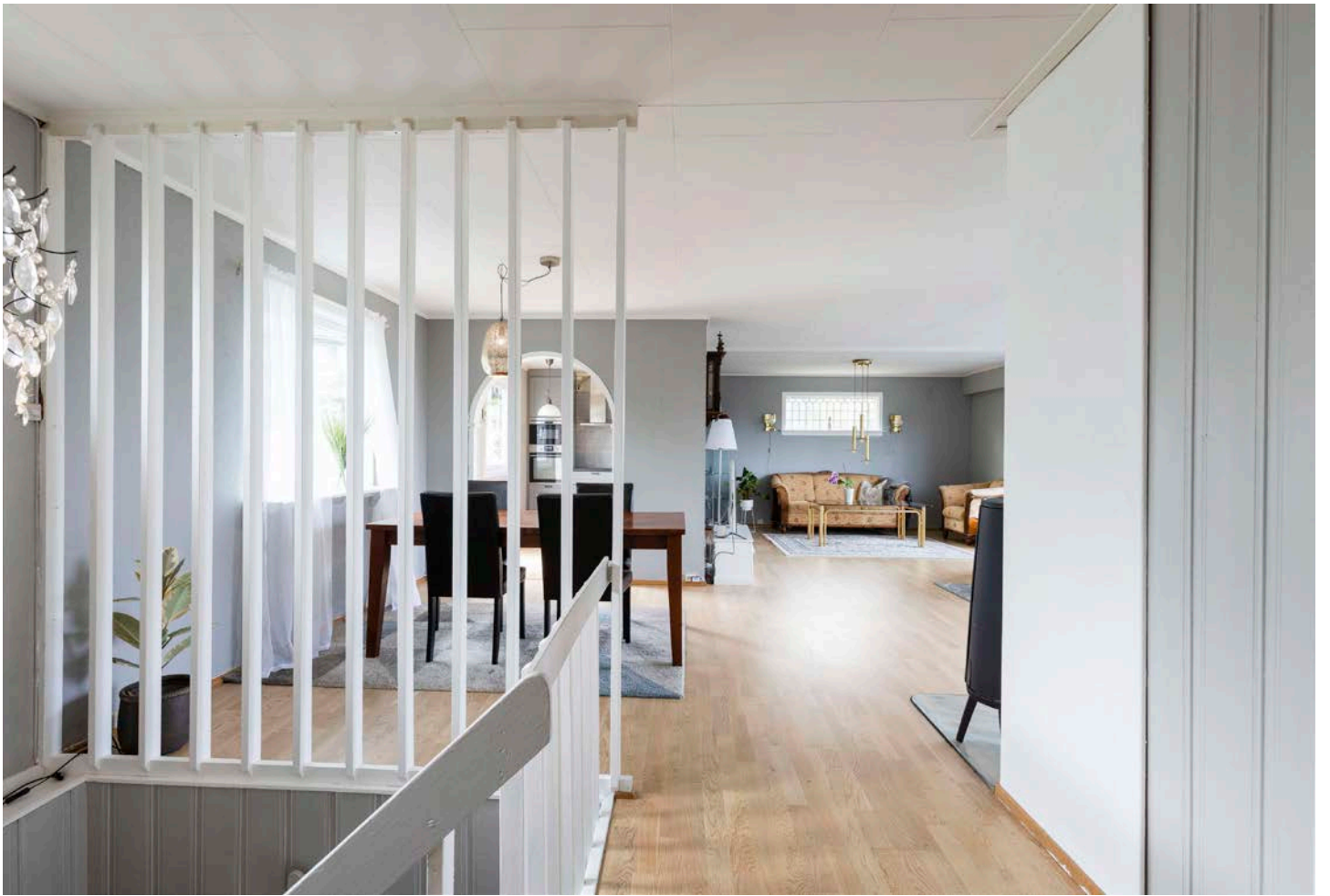




# hovedplan



3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter  
og er ikke basert på den faktiske innredningen







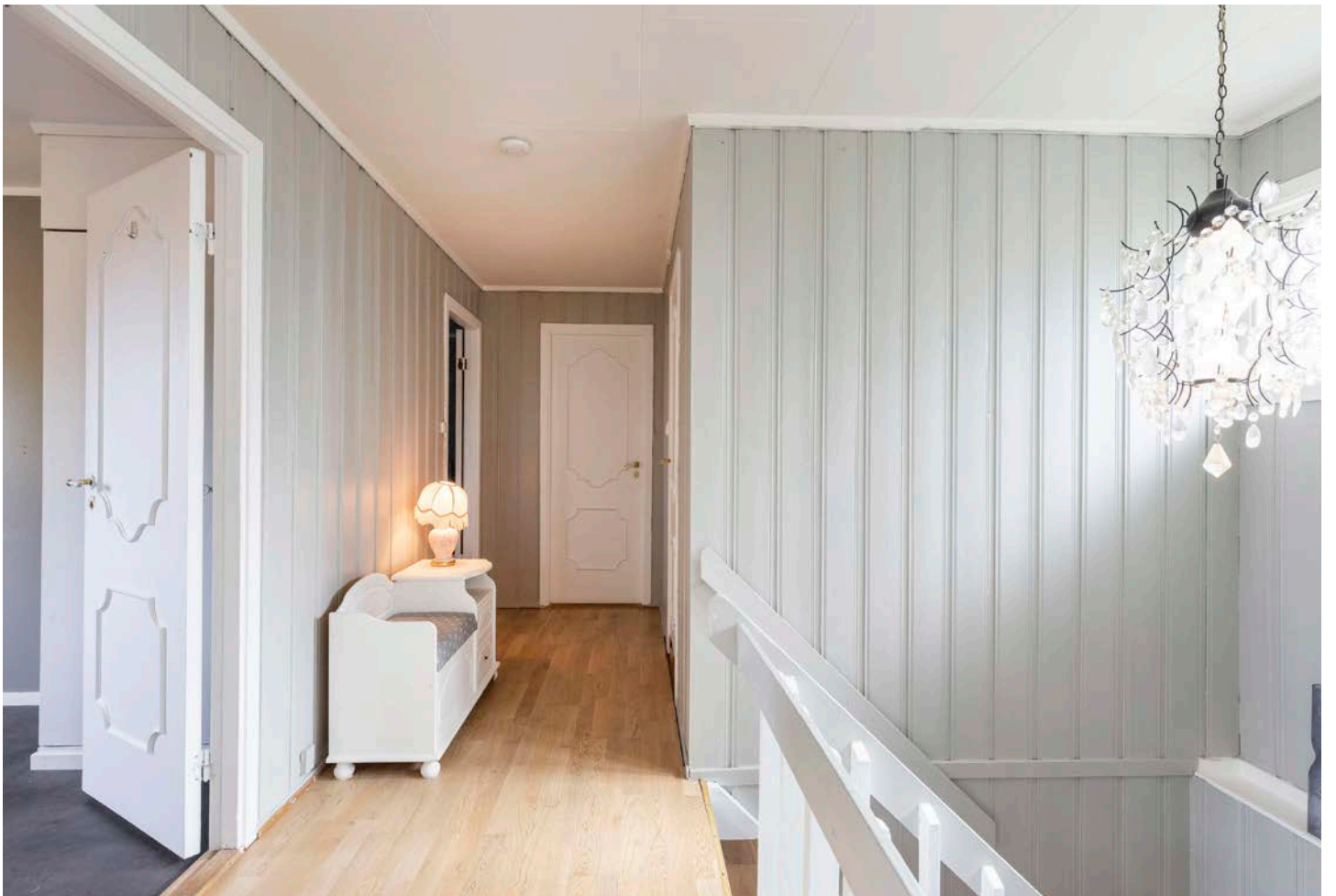


































# Steinsrudhøgda 2

Nabolaget Faråsen/Varpet - vurdert av 35 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Steinsrudsvingen Linje P6	0 min	0 km
Skien terminal Landmannstorget Totalt 25 ulike linjer	8 min	4.5 km
Skien stasjon Linje RE11, R55	10 min	5.6 km
Brevik ferjekai Linje 281	30 min	22.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	50 min	

## Skoler

Åfoss skole (1-7 kl.) 261 elever, 17 klasser	29 min	2 km
Moflata skole (1-7 kl.) 446 elever, 23 klasser	5 min	2.6 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 386 elever, 19 klasser	6 min	3.1 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skien (... 92 elever, 6 klasser	8 min	4.3 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 297 elever, 22 klasser	9 min	5.2 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	5 min	2.6 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	7 min	3.5 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

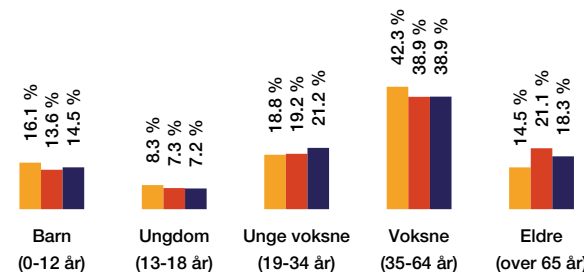
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Faråsen/Varpet	1 208	501
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Maurtua barnehage (0-5 år) 176 barn	18 min	1.3 km
Grep Maribakkane barnehage (0-5 år) 106 barn	20 min	1.4 km
Trollmyra naturbarnehage (1-5 år) 63 barn	27 min	1.7 km

## Dagligvare

Rema 1000 Moflata	21 min	
Meny Myren PostNord	22 min	1.6 km

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Støynivået**  
Lite støynivå 92/100

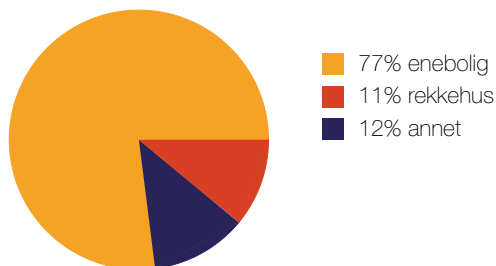
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 91/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 88/100

## Sport

- |   |  |
|---|--|
|  Sportsplassen aktivitetsanlegg          | 13 min    |
| Ballspill   | 1 km   |
|  Moflata bordtennishall - treningshall | 20 min  |
| Bordtennis  | 1.4 km   |
|  Akrobat Treningssenter                | 6 min   |
|  SATS Klosterøya                       | 6 min   |

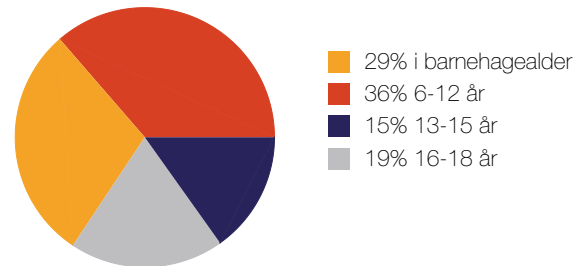
## Boligmasse



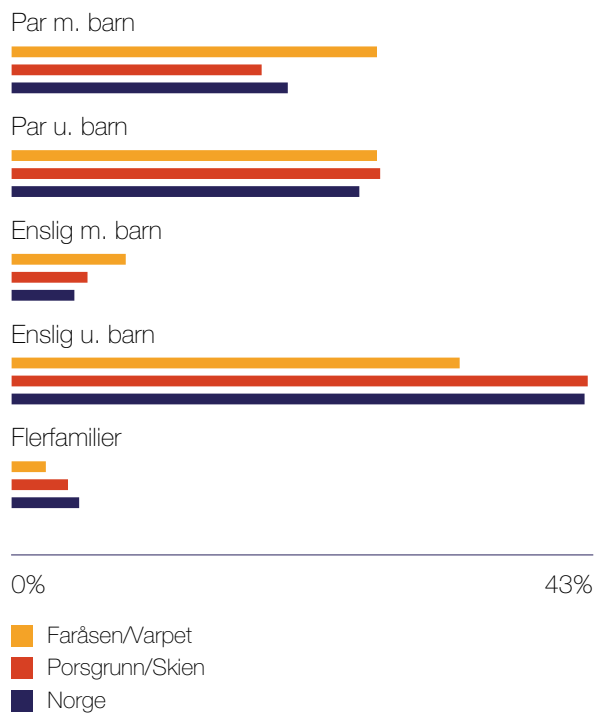
## Varer/Tjenester

- |  |  |
|--|--|
|  Herkules       | 5 min   |
|  Apotek 1 Myren | 21 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



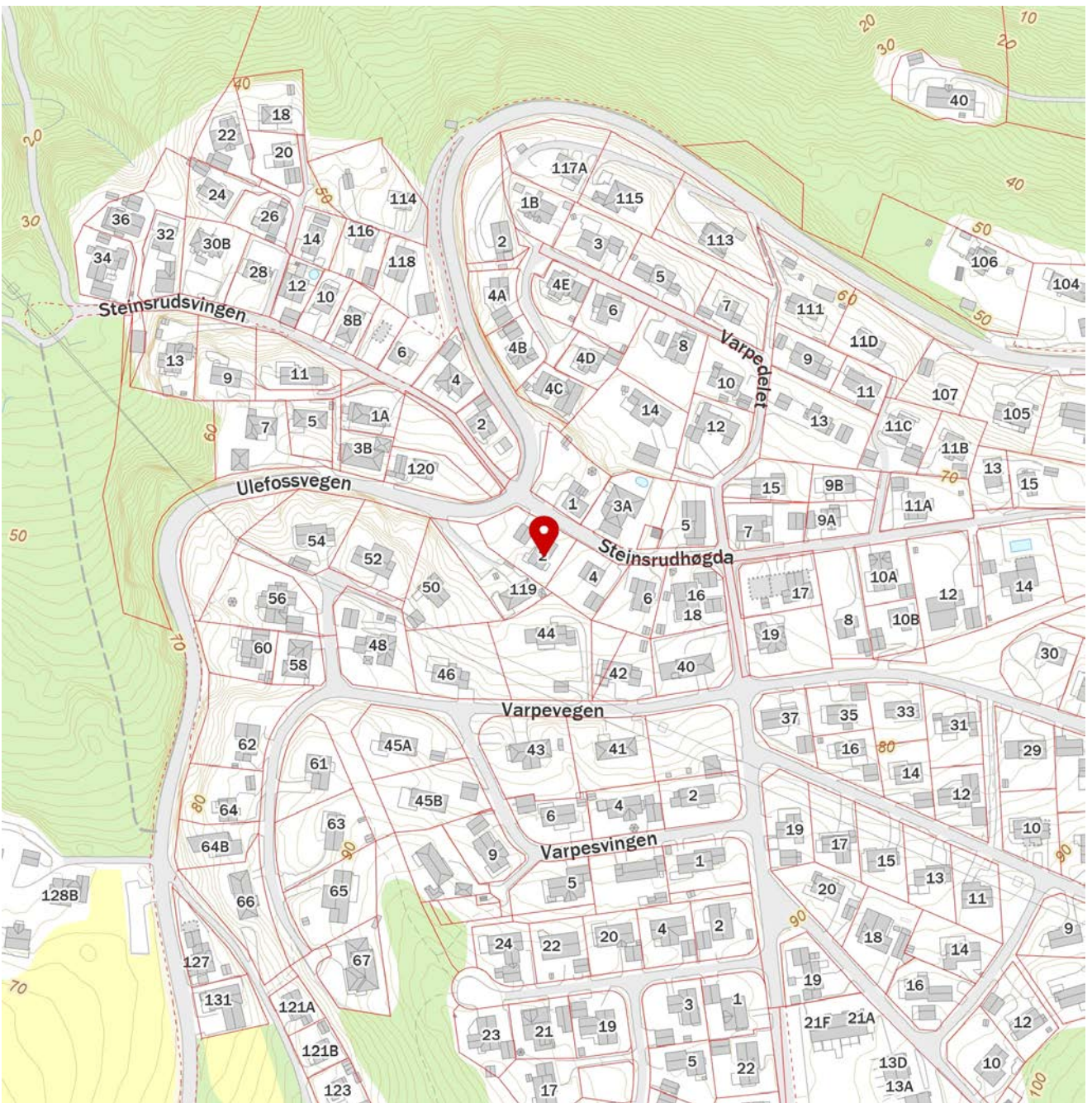
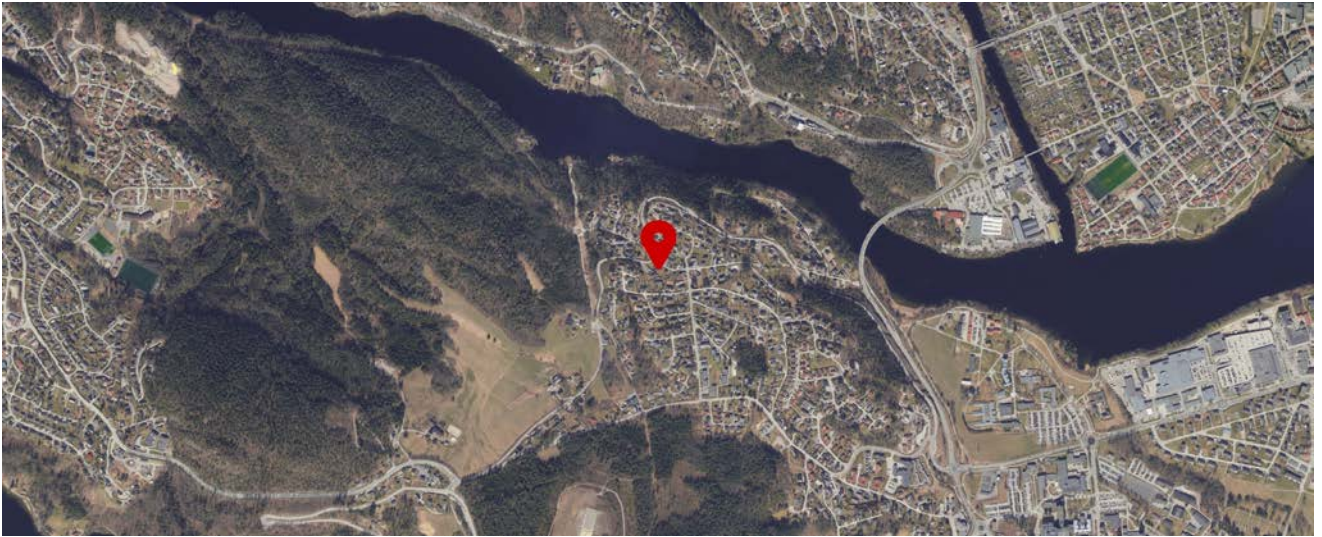
## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmegleren AS, avd. Skien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Steinsrudhøgda 2, 3728 SKIEN

 SKIEN kommune

 # gnr. 216, bnr. 263

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m<sup>2</sup> BRA-i: 187 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.08.2024

Rapportdato: 19.08.2024

Oppdragsnr.: 18930-1459

Referansenummer: KS1379

Autorisert foretak: Takstjenester Grenland AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Sandersen

Vår ref:



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 takstrappportene 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.

## Taksttjenester Grenland AS

### Rapportansvarlig

Terje Sandersen

Uavhengig Takstingeniør

terje@taksttjenestergrenland.no

905 31 908





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## 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, annek, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

## Kort sammendrag av tilstand:

Enebolig fra 1974, med normal standard fra byggeår og normalt vedlikehold i.h.t alder. Registrerte symptomer på avvik fra normal tilstand er beskrevet enkeltvis i denne rapporten. Kjøper må vurdere tilstand og standard i tråd med sitt bruksbehov.

Nåværende eier har bygget boligen, og har bl.a foretatt følgende tiltak på boligen:

Ny kjøkkeninnredning  
Utvidet stue.  
Byttet ytterdør og dør fra kjøkken.

## Byggemåte:

Boligen er bygget på med grunnmurer av betong/murte lettklinkerblokker.

Støpt gulv på grunn.

Trebjelkelag som etasjeskille.

Yttervegger består av reisverksvegger med trepanel som utvendig kledning.

Yttertak er tekket med betongstein.

## Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

## Taktekking:

Yttertak er tekket med betongstein/takstein.

## Nedløp og beslag:

Pipehatt og luftehatt er heldekkende og utført i plastbelagt stål.

Det er stigetrinn til pipe og snøfanger på en side.

## Veggkonstruksjon:

Den bærende konstruksjon i boligen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av lett bindingsverk. Isoleringsevnen er ikke vurdert, men på oppføringstidspunktet ble det vanligvis brukt 10 cm isolasjon i yttervegger.

## Takkonstruksjon og loft:

## Vinduer:

Det er i hovedsak utadslående malte trevinduer med isolerglass i boligen og noe koblet kjellervinduer.

Vinduer er fra 1989 og eldre.

## Ytterdører:

Balkongdør er malt tredør med 2l. isolerglass.

Hoveddør/ytterdør er formpresset malt ytterdør med 2L.glass og sylindrelås fra 1990-tallet og verandadør fra byggeår.

## Veranda/terrasse:

Det er veranda/terrasse med utgang via verandadør i stue og kjøkkendør. Det er gulv/terrasedekke med terrassebord av tre.

## Utvendige trapper:

Yttertrapper til veranda.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Innvendige overflater:

Gulv; laminat, belegg, teppe.  
Vegger; trepanel, tapet/strie, malte plater.  
Himling/tak; trepanel, rutede himlingsplater, malte plater.

Befaringen er utført med de begrensninger som et møblert hjem medfører. Dette innebærer at det er innredninger, møbler, lagrede gjenstander eller faste installasjoner som ikke er flyttet under befaringen og vurderingen i disse områdene er dermed begrenset kontrollert.

Boligen har normal bruk- og aldringslitasje i.h.t alder, og kjøper bør selv vurdere overflater i.h.t til sitt bruksbehov og krav til standard. Som i de fleste boliger kan noen overflater fremstå som utidsmessige, og på generelt grunnlag kan oppussing påregnes. Hull/sår etter nedmontert utstyr kan forekomme. Deler av overflater bærer preg av egeninnsats.

## Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille er av trebjelkelag og støpt plate på mark.

Det er målt ca.12 mm høydeforskjell på gulv i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i underetg over en lengde på ca 2 m.

Det er ukjent om det er krypkjeller i den del av stue som er utvidet i 1985.

## Radon:

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

Boligen ligger i et område med moderat til lavt konsentrasjon av radon. se <http://geo.ngu.no/kart/radon/>.

På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

## Pipe og ildsted:

Det er murt teglsteinspipe og vedovn i boligen. Det er utført kjellervegger med høy fukt, som tyder på sviktende drenering. Omfang av bakenforliggende skader er ikke vurdert.

## Trapp:

Det er malt tretrapp i boligen.

## Innvendige dører:

Det er formpressede lettdører.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

## Vaskerom

Vaskerom fra 1974 har malt betonggulv uten membran og pusset murvegger. Det er murvegger og kjølerom tilknyttet vaskeromskjeller.

## Bad/vaskerom/wc

Bad har gulvbelegg med oppkant våtromsplater på vegg og takessplater.

Det er ukjent når bad ble modernisert og det foreligger ikke dokumentasjon.

Overflater vegger og himling/tak:

Det er våtromsplater på vegger og malt takessplater.

Overflater gulv på bad:

Det er gulvbelegg med oppkant foruten ved dør.

Oppvarming er stråleovn på vegg.

## Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk i rommet og vinylbelegg ned i klemring.

## Sanitærutstyr og innredning:

Servant over innredning. Gulvmontert toalett.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjkabinett.

Avtrekk i vegg, tak og luftespalte i dør.

Hulltaking i tilstøtende vegg til våtrom:

Det er ikke registrert fuktprosent utover normalen.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplater har normal bruksslitasje.

Avtrekk fra kjøkken:

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut. På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon. Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

[Gå til side](#)

## SPECIALROM

Kjølerom er begrenset vurdert, og bør påregnes modernisert.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER



# Beskrivelse av eiendommen

## Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber. Alder er ukjent, men det antas at vannrørene er over 25 år, som er mer enn forventet resterende levetid på vannrør av kobber.

## Innvendige avløpsrør i boligen:

Det er avløpsrør av plast.

## Ventilasjon:

Det er naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og veggventiler, som kan oppleves litt lite.

## Varmtvannsbereder:

Det er bereder på ca. 160 ltr. fra 1974 som står i kjeller.

## Elektrisk anlegg:

Sikringsskap har automatsikringer.

Det er kun foretatt en visuell kontroll av det elektriske anlegget under befaringen, og vurderingen i denne rapporten kan derfor ikke betraktes som en godkjenning av det elektriske anlegget. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov.

## Branntekniske forhold:

I henhold til forskrift skal eier av bolig sørge for at det finnes minst et av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
- C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter( A eller AB merking)
- D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking)
- E) Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet

Det er krav til minst en røykvarsler i hver etasje på boliger.

Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Kontroll under befaringen er gjort i.h.t overstående forskriftskrav.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

## Byggegrunn:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser av grunnforhold på tomten.

Byggegrunn består trolig av steinmasser på fast grunn, som ser ut til å være stabilt.

## Drenering:

Drenering rundt husets grunnmurer er trolig fra opprinnelig byggeår. Det er ikke mulig å konstantere hvilken grad av drenering som er etablert rundt grunnmurer. Saltutslag flere steder i kjeller og høy fukt på utforede vegger tilsier at drenering og fuktsikring av grunnmurer bør utbedres for å ivareta forsvarlig inneklima og bruk av arealer i kjeller.

## Grunnmur og fundament:

Det er såleblokker av lettklinker på oppfylt steinfylling, og grunnmur av lettklinkerblokker som er pusset på begge sider.

## Terrengforhold:

På generelt grunnlag bør terreng rundt boliger ha fall som kan lede vann bort fra grunnmurer/fundamenter, og optimalt fall er minimum 1:50 ca. 3 meter ut i fra boligens grunnmur/fundamenter. Fuktsikring av grunnmurer anbefales utført med grunnmurspapp som går over terreng og avsluttes med tettelist.

## Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er PVC avløpsrør og PEL plast vannledning fra byggeår.

## Oljetank:

Det er registrert påfyllingsventil for oljetank. Selve oljetank er nedgravd under deler av stue, og er ikke tilgjengelig. Kontroll og sikker sanering bør foretas.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

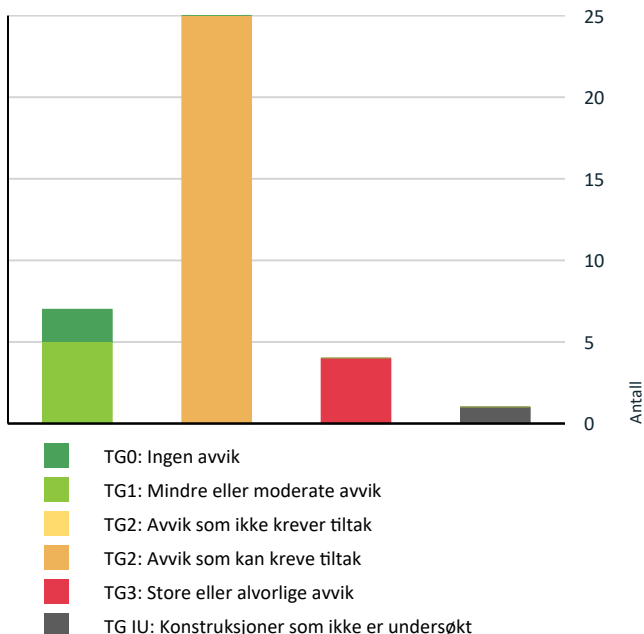
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Garasje er omgjort til en del av hall/trapperom.

## Garasje

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

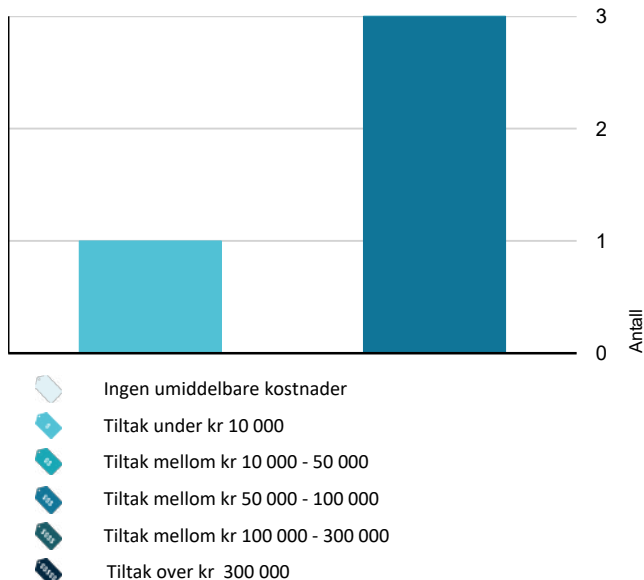
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiers ansvar vedr. rapporten:  
Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til enhver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Bygningens tetthetskrav er ikke vurdert.

Undertegnede tar ikke ansvar for opplysninger som er lastet ned fra ambita.

Egenerklæring fra eier er innhentet og opplysninger knyttet til tegninger og brukstillatelse osv. er vektlagt i denne rapporten. Øvrige offentlige opplysninger er ikke lagt til grunn i denne rapporten.

Kostnader som er lagt inn er erfaringstall og antatte kostnader, og kan ikke vektlegges, da det er ulike utbedringsmetoder og materialvalg som legges til grunn.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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



# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<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 > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom/wc > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom/wc > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom/wc > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom/wc > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1974

**Kommentar**  
Eier

### Tilbygg / modernisering

1985 Tilbygg Utvidet stue

## UTVENDIG

### TO 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking:

Yttertak er tekket med betongstein/takstein.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

### TO 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag:

Pipehatt og luftehatt er heldekkende og utført i plastbelagt stål.  
Det er stigetrinn til pipe og snøfanger på en side.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er sprett snøfanger på en side.

Snøfangere anbefales modernisert.

### TO 2 Veggkonstruksjon

**Veggkonstruksjon:**

Den bærende konstruksjon i boligen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av lett bindingsverk. Isoleringsevnen er ikke vurdert, men på oppføringstidspunktet ble det vanligvis brukt 10 cm isolasjon i yttervegger.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er registrert mindre felt med råte på gavlvegger.

**Konsekvens/tiltak**

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

### TO 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjon og loft:

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Det er registrert fuktskjolder rundt pipe, som ser ut til å være gammelt.

### TO 3 Vinduer

Vinduer:

Det er i hovedsak utadslående malte trevinduer med isolerglass i boligen og noe koblet kjellervinduer.  
Vinduer er fra 1989 og eldre.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er registrert råte på kjøkkenvindu og kitt på koblede vinduer er noe mangelfull. Kjellervinduer er malingslitt.

**Konsekvens/tiltak**

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



# Tilstandsrapport

Vindu med råteskader må skiftes og mangelfull kitt må utbedres og male vinduer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Råte på kjøkkenvindu.

## TO 2 Dører

Ytterdører:

Balkongdør er malt tredør med 2L isolerglass. Hoveddør/ytterdør er formpresset malt ytterdør med 2L-glass og sylindrelås fra 1990-tallet og verandadør fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør fra kjøkken er malt med dårlig resultat.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.

## TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda/terrasse:

Det er veranda/terrasse med utgang via verandadør i stue og kjøkkendør. Det er gulv/terrassedekke med terrassebord av tre.

**Vurdering av avvik:**

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

Rekkverkshøyde er under 90 cm og det er registrert noe skjvheter. Der veranda - eller terrassegulv ligger helt inn til kledning og andre bygningsdeler av tre, vil muligheten for vedlikehold være begrenset og over tid vil slike områder lett utvikle råte. Det er registrert at tregulv er lagt helt inntil kledning og andre bygningsdeler av tre, uten beslag i overgangen eller tilstrekkelig klaring for å kunne ivareta nødvendig vedlikehold av treverket.

**Konsekvens/tiltak**

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Lokale oppgraderinger bør påregnes.

## TO 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper:

Yttertrapper til veranda.

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er stor lysåpning i opptrinn og rekkverk.



## INNSENDIG

### TO 2 Overflater

Innvendige overflater:

Gulv; laminat, beleg, teppe.

Vegger; trepanel, tapet/strie, malte plater.

Himling/tak; trepanel, rutede himlingsplater, malte plater.

Befaringen er utført med de begrensninger som et møblert hjem medfører. Dette innebærer at det er innredninger, møbler, lagrede gjenstander eller faste installasjoner som ikke er flyttet under befaringen og vurderingen i disse områdene er dermed begrenset kontrollert.

Boligen har normal bruk- og aldringslitasje i.h.t alder, og kjøper bør selv vurdere overflater i.h.t til sitt bruksbehov og krav til standard. Som i de fleste boliger kan noen overflater fremstå som utdismessige, og på generelt grunnlag kan oppussing påregnes. Hull/sår etter nedmontert utstyr kan forekomme. Deler av overflater bærer preg av egeninnsats.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis bruksslitasje og noe bærer preg av egeninnsats.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere tilstand på overflater i tråd med sitt bruksbehov.

## 📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille er av trebjelkelag og støpt plate på mark.

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i underetg over en lengde på ca 2 m.

Det er ukjent om det er krypkjeller i den del av stue som er utvidet i 1985.

**Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**

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

## 📍 TG 2 Radon

Radon:

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

Boligen ligger i et område med moderat til lavt konsentrasjon av radon. se <http://geo.ngu.no/kart/radon/>.

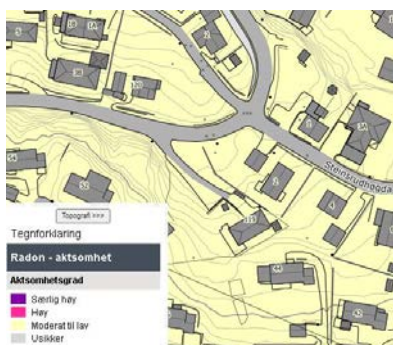
På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



## 📍 TG 2 Pipe og ildsted

Pipe og ildsted:

Det er murt teglsteinspipe og vedovn i boligen.

**Vurdering av avvik:**

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er utført kjellervegger med høy fukt, som tyder på sviktende drenering. Omfang av bakenforliggende skader er ikke vurdert.

**Vurdering av avvik:**

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

**Konsekvens/tiltak**

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- 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 bør påregnes utbedringer etter at årsak er utbedret.

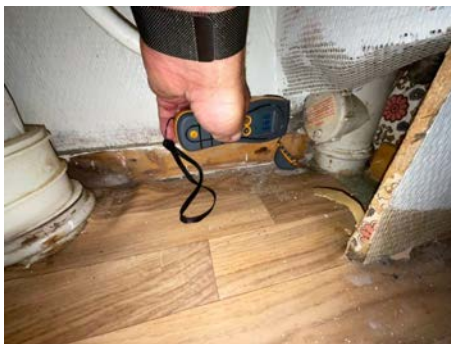




# Tilstandsrapport



Det er målt høy fukt på vegg i hall og toalettrom.



## Innvendige trapper

Trapp:  
Det er malt tretrapp i boligen.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
  - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
  - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
  - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Smale inntrinn.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- 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.



Den frie høyde er for lav, stor lysåpning, ikke håndlist på vegg og lavt rekkverk.

## Innvendige dører

Innvendige dører:  
Det er formpressede lettdører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Dør til soverom har en skade, og det er skjært av terskel til bad.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det må påregnes utbedringer i form av justeringer og sette på dørvrider som mangler.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

#### Generell

Bad har gulvbelegg med oppkant våtromsplater på vegg og takessplater. Det er ukjent når bad ble modernisert og det foreligger ikke dokumentasjon.



### ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

## Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling/tak:

Det er våtromsplater på vegger og malt takessplater.

## Vurdering av avvik:

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

Takessplater ser ut til å være utsatt for høy luftfuktighet, som overflater bærer preg av.

Vindu i våt sone, blir i varetatt av dusjkabinett.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes modernisering av overflater.



## ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning:

Servant over innredning. Gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin.  
Dusjkabinett.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er registrert sprukket vask og noe bruksslitasje på innredning.

## Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

## ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

### TO 2 Ventilasjon

Avtrekk i vegg, tak og luftespalte i dør.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i tilstøtende vegg til våtrom:

Det er ikke registrert fuktprosent utover normalen.



## ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

### TO 2 Overflater Gulv

Overflater gulv på bad:

Det er gulvbelegg med oppkant foruten ved dør.

Oppvarming er stråleovn på vegg.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Bad må moderniseres til dagens standard/krav.

## ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk i rommet og vinylbelegg ned i klemring.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



# Tilstandsrapport

## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerom fra 1974 har malt betonggulv uten membran og pusset murvegger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er ikke membran på gulv.



## KJELLER > VASKEROM

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er murvegger og kjølerom tilknyttet vaskeromskjeller.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplater har normal bruksslitasje.



## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkken:

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut. På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon. Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

## SPESIALROM

### KJELLER > KJØLEROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom er begrenset vurdert, og bør påregnes modernisert.

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Pga. dårlig tilgang og andre indikasjoner som sviktende drenering og alder, må det moderniseres.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Modernisering må påregnes.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber. Alder er ukjent, men det antas at vannrørene er over 25 år, som er mer enn forventet resterende levetid på vannrør av kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

### TG 2 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør i boligen:  
Det er avløpsrør av plast.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

## TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon:

Det er naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og veggventiler, som kan oppleves litt lite.

## TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder:

Det er bereder på ca. 160 ltr. fra 1974 som står i kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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

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

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap har automatsikringer.

Det er kun foretatt en visuell kontroll av det elektriske anlegget under befaringen, og vurderingen i denne rapporten kan derfor ikke betraktes som en godkjenning av det elektriske anlegget. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov.

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

rehabiliter (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1974 Det er automatsikringer av ukjent alder. Det er ikke samsvarserklæring.**

**Sikringsskap er plassert i kjeller.**

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?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov.**
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
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?  
**Ukjent**

## Generell kommentar

På generelt grunnlag, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget.



# Tilstandsrapport



## **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.*

Branntekniske forhold:

I henhold til forskrift skal eier av bolig sørge for at det finnes minst et av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
- Skum- eller vannapparat på minst 9 liter ( A eller AB merking)
- Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A ( A eller AB merking)
- Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende sløkkekapasitet

Det er krav til minst en røykvarsler i hver etasje på boliger.

Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Kontroll under befaringen er gjort i.h.t overstående forskriftskrav.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Hyppig kontroll og skifting av batteri hvert år anbefales og en**

røykvarslere i vær etasje.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser av grunnforhold på tomten.

Byggegrunn består trolig av steinmasser på fast grunn, som ser ut til å være stabilt.

### Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering:

Drenering rundt husets grunnmurer er trolig fra opprinnelig byggeår. Det er ikke mulig å konstatere hvilken grad av drenering som er etablert rundt grunnmurer. Saltutslag flere steder i kjeller og høy fukt på utforede vegger tilsier at drenering og fuksikring av grunnmurer bør utbedres for å ivareta forsvarlig inneklima og bruk av arealer i kjeller.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundament:

Det er såleblokker av lettklinker på oppfylt steinfylling, og grunnmur av lettklinkerblokker som er pusset på begge sider.

### Terrengforhold

Terrengforhold:

På generelt grunnlag bør terreng rundt boliger ha fall som kan lede vann bort fra grunnmurer/fundamenter, og optimalt fall er minimum 1:50 ca. 3 meter ut i fra boligens grunnmur/fundamenter. Fuksikring av grunnmurer anbefales utført med grunnmurspapp som går over terreng og avsluttes med tettelist.

**Vurdering av avvik:**

- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng bør endres når drenering blir utbedret.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger:

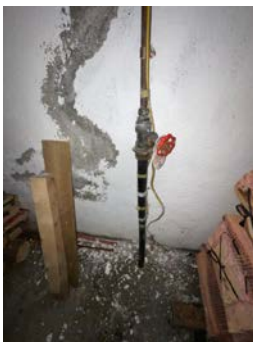
Det er PVC avløpsrør og PEL plast vannledning fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av utvendig vannledning nærmer seg.



## TO 3 Oljetank

Oljetank:

Det er registrert påfyllingsventil for oljetank.

Selve oljetank er nedgravd under deler av stue, og er ikke tilgjengelig. Kontroll og sikker sanering bør foretas.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje til oppvarming av bygninger. Nedgravde oljetanker som ikke er konvertert til biobrensel, regnes som tatt ut av bruk, og skal fjernes. Det vil fortsatt være tillatt å fyre med biofyingsolje eller biofyingsparafin.

### Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Det opplyses at parafintanken i følge Skien kommunen ikke behøver å fjernes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**





## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1988

#### Kommentar

Eier

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Garasje er oppført med betonggulv, ringmur av lettklinkerblokker og uisolert reisverksvegger med stående kledning og saltak med shingel.

Leddport med el. åpner.

Det er fukt i garasje og ringmur av lettklinker er gått i oppløsning i samme området, som kan tyde på feil i produksjon Aaltvedt leca som går i oppløsning når den kommer i kontakt med fukt.

Kledning nær terreng er mer utsatt for skader. Det mangler museband bak kledning.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

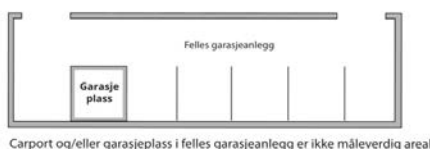
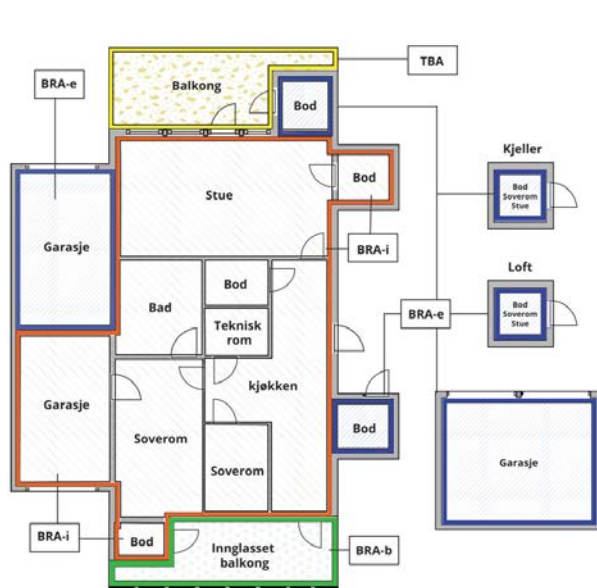
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	104			104	
Kjeller	83			83	
<b>SUM</b>	<b>187</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>187</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue , Kjøkken , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom/wc		
Kjeller	Hall m/trapp , Soverom , Gang , Bod , Kjølerom , Vaskerom		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Kommentar: Garasje er omgjort til en del av hall/trapperom.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		39		39	
<b>SUM</b>		<b>39</b>			

<b>SUM BRA</b>	<b>39</b>
----------------	-----------

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	155	23
Garasje	0	39



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.8.2024	Terje Sandersen	Takstingeniør
	Helge Mathisen	Kunde
24.7.2023	Terje Sandersen	Takstingeniør
	Helge Mathisen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3807 SKIEN	216	263		0	985.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Steinsrudhøgda 2

### Hjemmelshaver

Mathisen Helge

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Uskifte

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: 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/KS1379>

## 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



# Egenerklæring

Steinsrudhøgda 2, 3728 Skien

08 Aug 2023

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Steinsrudhøgda 2

### Postadresse

Steinsrudhøgda 2

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene  Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1974

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Over 48 år, siden nov 1974

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

## Informasjon om selger

### Hovedselger

Mathisen, Pål



## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Tatt bort dørstokk på bad i 2 etasje, motfall i avløpsrør i kjeller, fra kjøkken i 2 etg

### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2023

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet servant og toalett på Toalettrom i 1 etg

## Tak, yttervegg og fasade

---

### 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.1.2 Årstall

2022

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Maling av hele huset og garasje, samt skiftet ett par bord på



endeveggen

## Kjeller

---

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Dreneringsbehov, fukt langs bakre vegg i kjeller

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Kun motfall i avløpsrør fra kjøkken, ikke oppdaget lekkasje.  
Utekran foran huset, lakk ute i vinter, men ble/er koblet ifra inne i kjeller.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming





14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Den er av plast, men usikre på om den inneholder noe. Ikke vært i bruk på 20 år

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningskader eller sprekke i fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fuktig kjellerrom bør sjekkes

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

### Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

# Egenerklærings skjema

Name

**Mathisen, Pål**

Date

**2023-08-08**

Identification

 Mathisen, Pål



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Mathisen, Pål

08/08-2023  
21:18:19

BANKID

# SIGNICAT



## Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

## Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Mathisen, Pål	12.11.1974	BANKID	06.05.2024 13:48



Denne filen er forseglet med en digital signatur.  
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.



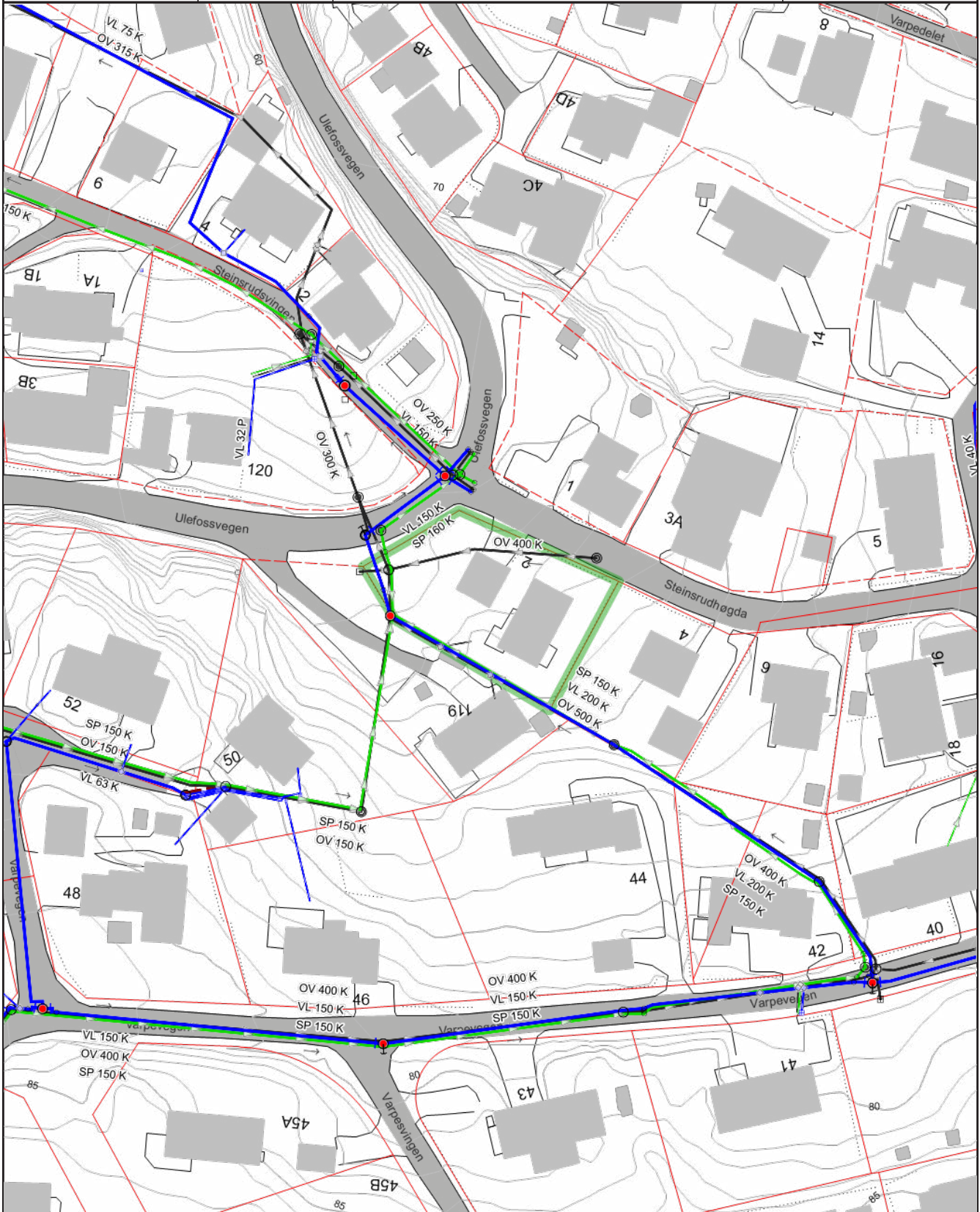
Skien kommune

## Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 216	Bnr: 263	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Steinsrudhøgda 2 3728 SKIEN			
Annen info:				





Målestokk  
1:1000





# Tegnforklaring

 Målt grenselinje  Andre bygg grå  Høydekurve 5m Skien  Bygningslinje  Takoverbyggkant  Veranda  Veg	 Usikker grenselinje  Takoverbygg grå  Hekk  Mønelinje  Taksprang  Annet vegareal avgrensning Kommunalveg gatenavn.	 Offogprivbygg  Høydekurve Skien  Bygningsdelelinje  Takkant  Trapp inntill bygg  Vegdekkekant Privatveg gatenavn.
---	---	--

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

## Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



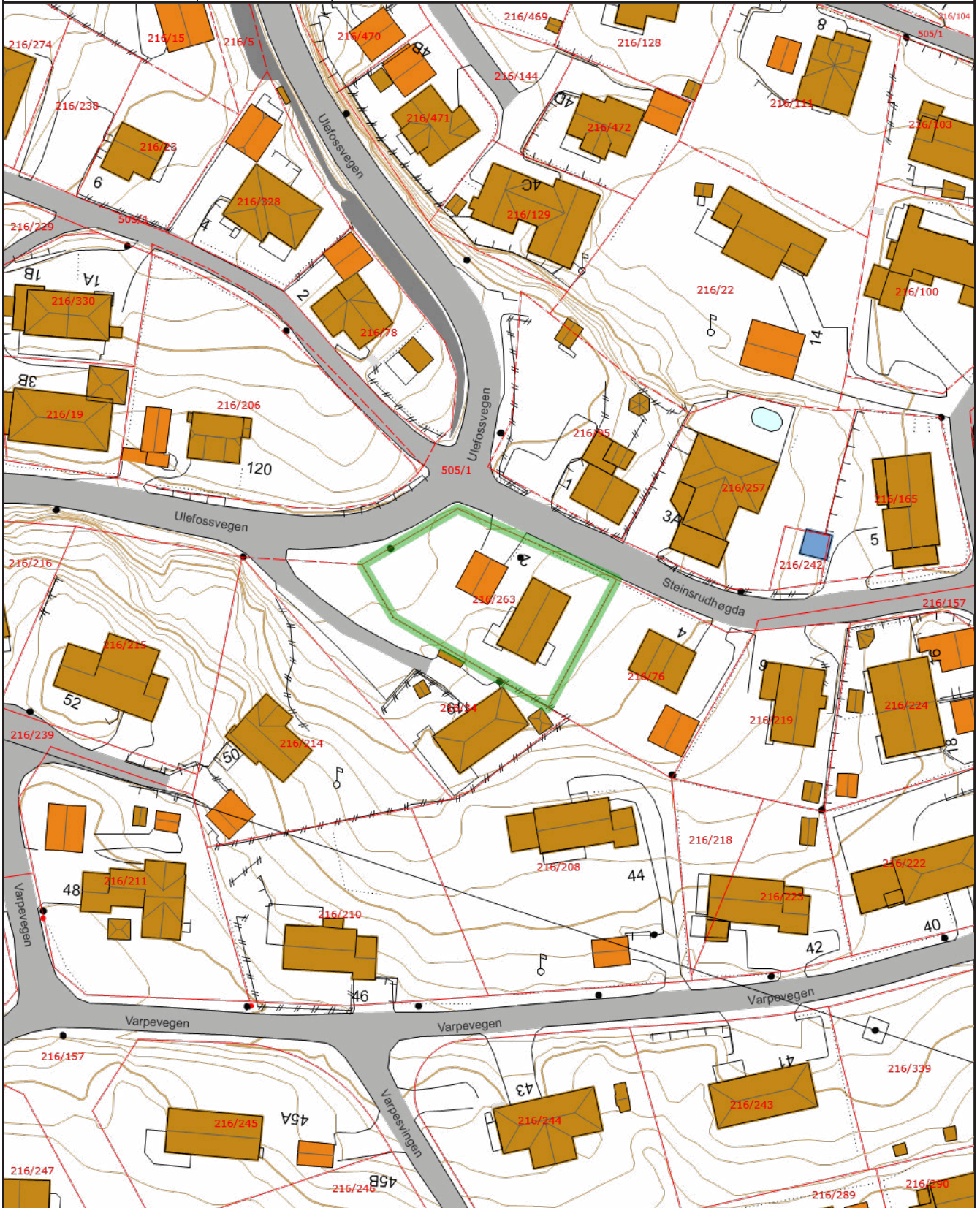
Skien kommune

# Situasjonskart































Eiendom:	Gnr: 216	Bnr: 263	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Steinsrudhøgda 2 3728 SKIEN			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

	Målt grenselinje		Usikker grenselinje		Hekk
•	Gatelys (belysningspunkt)	●	Mast	•	Skap
	Masteomriss		Trase		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Flaggstang
	Annet gjerde		Frittstående mur		Loddrett mur
	Trapp		Skrå forstøtningsmur		Svømmebasseng
	Veg		Høydekurve 5m		Høydekurve
	Eiendomsteig		Matrikelnummer		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.				

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

## Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1





# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Britt Ytterbø**  
Finansiell rådgiver AFR  
Tlf.: 38 17 07 89  
Mob.: 481 62 073  
britt.ytterbo@sor.no



**Bjørn Andersen**  
Finansiell rådgiver AFR  
Tlf.: 38 17 08 74  
Mob.: 915 82 592  
bjorn.andersen@sor.no

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

# BUDSKJEMA



Eiendom:

Steinsrudhøgda 2, 3728 SKIEN

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.  
**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**



## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

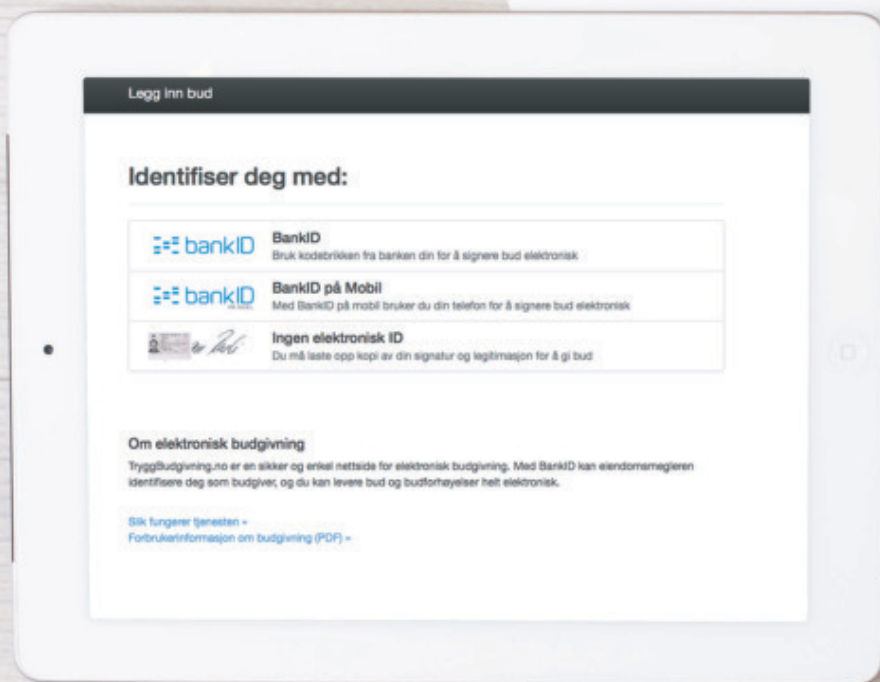
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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 budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!









sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**RICHARD LØYNING ARNTSEN** | Eiendomsmegler | **905 53 665**

**richard.arntsen@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN TELEMARK AS** | Cappelens gate 10 | 35 52 01 00