

Århusvegen 55D

Skien - Falkum



Prisantydning: **kr 2 550 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Richard Løyning Arntsen har gleden av å presentere Århusvegen 55D!



Hyggelig vestvendt uteområde.

Tiltalende rekkehus med sentral beliggenhet. 2 soverom - mulighet for 3. Sentral beliggenhet. Kjellerstue og vaskerom.

OMRÅDE

Skien - Falkum

ADRESSE

Århusvegen 55D, 3723 SKIEN

Prisantydning

kr 2 550 000,-

Fellesgjeld: **kr 590 973,-**

Omkostninger: **kr 12 390,-**

Totalpris: **kr 3 153 363,-**

Formuesverdi: **kr 711 013,-**

Fellesutgifter: **kr 8 150,- pr. mnd.**



BRA-i: 119 m²

BRA Total: 119 m²

Boligtype: Rekkehus brl.

Byggeår: 1964

Soverom: 2

Rom: 4

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 10862 m²

Richard Løyning Arntsen

Eiendomsmegler

90 55 36 65

richard.arntsen@sormegleren.no

Sørmeqleren Telemark AS

Cappelens gate 10, 3701 Skien

35 52 01 00

sormegleren.no

Århusvegen 55D

Velkommen til Århusvegen 55d!

Smakfullt rekkehus med sentral beliggenhet. Verdt en titt!

Boligen inneholder følgende:

- 1. etg.: Stue, kjøkken, vindfang og gang.
- 2. etg.: soverom 1, soverom 2 (opprinnelig 3), soveromsgang, bad og bod.
- U.etg.: Kjellerstue, bad/vaskerom og boder.

Boligen har et solrikt, vestvendt uteområde med en hyggelig terrasse, perfekt for å nyte ettermiddagssolen. Her har du direkte adkomst fra hagen, hvor frodige busker sørger for en naturlig skjerming og en lun atmosfære.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 300, bruksnummer 4576 i Skien kommune.
Andelsnr. 4 i Falkum 9 Borettslaget med orgnr. 948497891

Innhold

Boligen inneholder følgende:

- 1. etg.: Stue, kjøkken, vindfang og gang.
- 2. etg.: soverom 1, soverom 2 (opprinnelig 3), soveromsgang, bad og bod.
- U.etg.: Kjellerstue, bad/vaskerom og boder.

Standard

ENTRE

Boligen ønsker deg velkommen med en innbydende entré i første etasje, hvor enkel adkomst og praktisk utforming gir et godt førsteinntrykk. Her er det rikelig med plass til både yttertøy og skotøy, slik at du enkelt kan holde orden. Veggene er malt i harmoniske, moderne farger som gir et lunt og stilrent preg.

STUE

En romslig og innbydende stue danner hjertet av boligen, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en lys og luftig atmosfære. Peisovnen tilfører både varme og hygge, perfekt for kalde vinterkvelder. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse, som gir mulighet for å nyte fine dager utendørs.

KJØKKEN

Et stilrent og funksjonelt kjøkken som kombinerer estetikk med praktiske løsninger. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og rikelig med skap- og benkeplass, noe som gjør matlagingen både effektiv og inspirerende. Hvitevarene er delvis integrerte, og kjøkkenet er utstyrt med keramisk platetopp, komfyr, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin – alt du trenger for en smidig hverdag på kjøkkenet.

BAD

Hovedbadet er delikat flislagt og holder en moderne standard. Her finner du dusjkabinett, varmekabler i gulvet og stilrene baderomsmøbler som sikrer både funksjonalitet og et tidløst uttrykk.

SOVEROM 1 OG 2 (3).

Boligen har opprinnelig tre gode soverom, hvor to av dem er slått sammen til ett større rom. Dette kan enkelt tilbakeføres om ønskelig. Rommene har generøs plass til både dobbeltseng og tilhørende møblement, og gir en behagelig ramme rundt nattesøvnen. I tillegg byr boligen på to romslige boder i kjelleren – perfekt for oppbevaring av sesongklær, sportsutstyr og andre eiendeler.

KJELLERSTUE

En praktisk og koselig "man cave" eller "girl cave" gir boligen et ekstra oppholdsrom. Her er det plass til en behagelig sofagruppe og TV-krok, noe som gjør rommet til et ideelt sted for både avslapning og sosiale sammenkomster.

VASKEROM

I tillegg har boligen et separat vaskerom/bad i underetasjen, med opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, gulvstående toalett, servant med innredning og dusjkabinett. Gulvet er flislagt og har varmekabler for ekstra komfort. Samt godt med skaplass.

BOD

Gode lagringsmuligheter og godt med plass. Her finner du det elektrisk anlegget.

Areal

BRA - i: 119 m²

BRA totalt: 119 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 119 m²

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: 105 kvm

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 119 kvm

Byggemåte og tilstandsrapport

UTVENDIG:

Taktekking er borettslagets ansvar og planlagt oppgradert snart; renner, nedløp og beslag i plastisert stål, antatt fra 2005; beslag rundt vinduer på vestvegg fra 2020; kledning på vestvegg nylig skiftet ut, planlagt tilsvarende på østvegg; sperrekonstruksjon med synlige luftespalter ved takfot; diverse vinduer og balkongdør fra 2012-2020; ytterdør antatt fra 1986, planlagt utskiftet våren/sommeren 2025; terrasse av impregnert tre på lecablokker, fiberduk under; støpt hellebelagt betongtrapp med smijernsrekkverk.

INNENDIG:

2. etg. har eikeparkett, malte plater, teglstein på vegger, malte plater i tak; 1. etg. har eikeparkett, laminat i gang, malte plater, malt teglstein, malt panel i tak, flis på vegg over kjøkkenbenk; kjeller har parkett i kjellerstue, gulvbelegg i bod, betonggulv i vedbod, hevet gulv med varmekabler i tv-stue, MDF-panel på vegger, malte betong-/teglsteinsvegger i bod/vedbod, tak med malte plater, trolig asbest i kjeller (umalt i vedbod, striebelagt i tv-stue).

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil

således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jon-Inge Lid den , og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3

Utvendig > Vaskeromsvindu

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Forhold rundt vindu

TG 2

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige dører

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og

tettesjikt

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > Andre etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Andre etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken > Første Etasje > Kjøkken > Overflater og

innredning

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende

konstruksjoner våtrom

Tomteforhold > Terrengforhold

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja
Beskrivelse: I løpet av vår/sommer skal det byttes ytterdør, kledning på fremsiden + 10cm isolasjon. Det skal byttes takpapp, takrenner og pipehatter i regi av borettslaget.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? Ja
Beskrivelse: Felleskostnadene øker til 8100 kr fra 1/3.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger.
Hvitevarer på vaskerom medfølger ikke i handelen.

Diverse

Styreleder:
- Jan Ivar Olsen
Tlf: 48 22 88 71

Borettslagets kabel tv og internett leveres av Telenor Norge AS og er inkludert i felleskostnader.

PERIODISK VEDLIKEHOLD
Rehabilitering av bad og utvendige vann- og avløpsrør ble ferdigstilt i 2013.
Utskifting av vinduer i 1. og 2. etg, samt kjeller i 2016.
2022 : Reparasjon av trapper.
2025: Rehabilitering av tak og gavlvegger.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Denne boligen har en ettertraktet beliggenhet i et sentralt og veletablert nabolag i Skien. Her bor du med kort vei til både daglige nødvendigheter og rekreasjonsmuligheter. Området byr på gode kollektivforbindelser og et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud i umiddelbar nærhet. For den aktive finnes det flere muligheter rett i nærheten, med lekeplasser, idrettsanlegg og treningssenter like ved. I tillegg ligger byens fotballstadion i kort avstand, hvor det jevnlig arrangeres kamper og andre arrangementer. I tillegg har borettslaget hyggelig uteområde for store og små. På varme sommerdager er det en kort spasertur til et idyllisk badeområde på Bakkestranda – et perfekt sted for både avslapning og hyggelige stunder utendørs.

Tomt

10862 m², eiet
Boligen har et solrikt, vestvendt uteområde med en hyggelig terrasse, perfekt for å nyte ettermiddagssolen. Her har du direkte adkomst fra hagen, hvor frodige busker sørger for en naturlig skjerming og en lun atmosfære. Tomten er et fellesareal, noe som betyr at borettslaget i fellesskap eier og disponerer uteområdene.

Adkomst

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

Parkering

Parkering på borettslagets tomt eller områdets bestemmelser.

Er mulighet for elbillading på parkeringen - det er satt opp 4 ladere og kan benyttes gjennom QR kode eller abonnement system.

Ventelisteordning på garasjeplass - kontakt styreleder for mer informasjon.

ENERGI

Oppvarming

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

Energi- og oppvarmingskarakter

Rød - F

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 711 013 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 844 053 pr 2023

TV/Internett/Bredbånd

Borettslagets kabel tv og internett leveres av Telenor Norge AS og er inkludert i felleskostnader.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 01.01.1965

Skien kommune opplyser at det ikke foreligger ferdigattest på eiendommen og at det vanligvis ikke utstedes ferdigattest for boliger bygd før 01.01.1998.

Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av bad datert

09.01.2013

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplanens arealdel (2.5.2024) 9248.11m²
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav Kommuneplanens arealdel (2.5.2024) 9249.46m²

Ligger eiendommen i et regulert område? Ja
4003 800 Reguleringsplan for et område ved Raulandsvegen 5 - 9. (15.5.2002)

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader. Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og boret knyttet til denne.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4003/300/4576:

03.06.1918 - Dokumentnr: 900137 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4003 Gnr:300 Bnr:3297
OPPRINNELIG UTSKILT FRA RAULANDSVN. 7

27.11.1963 - Dokumentnr: 3363 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4003 Gnr:300 Bnr:4577

01.01.2020 - Dokumentnr: 32560 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0806 Gnr:300 Bnr:4576

01.01.2024 - Dokumentnr: 584394 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3807 Gnr:300 Bnr:4576

Adgang til utleie

Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf.

borettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

BOENHETEN

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 150

Felleskostnader inkluderer

Fra 01.03.2025 Tot. utg. i kr.: 8 150

Felleskostnader:

Avdrag fellesgjeld: kr. 756

FELLESKOSTNADER: kr. 5 743

Renter fellesgjeld: kr. 1 651

Tilleggsytelser: Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.) (250,00 i Feb. 25)

Andel Fellesgjeld

Kr 590 973

Fellesgjeld pr. dato 12.02.2025

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26108047401, Sparebank 1 Sørøst-Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.02.2025: 5.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 82

Saldo per 12.02.2025: 8 193 810

Andel av saldo: 273 127

Første termin/første avdrag: 28.09.2016 (siste termin 28.06.2045)

Lånenummer: 26107167357, Sparebank 1 Sørøst-Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.02.2025: 5.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 103

Saldo per 12.02.2025: 2 715 382

Andel av saldo: 90 513

Første termin/første avdrag: 28.12.2020 (siste termin 28.09.2050)

Lånenummer: 25518191902, SpareBank 1 Sør-Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.02.2025: 5.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 100

Saldo per 12.02.2025: 6 820 000

Andel av saldo: 227 333

Neste termin/avdrag: 28.03.2025 (siste termin 28.12.2049)
IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

Kommentar fellesgjeld

Renteutgifter på andel fellesgjeld kan trekkes fra på selvangivelsen som vanlige gjeldsrenter.

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

Falkum 9 Borettslaget Orgnr. 948497891

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten utlyses og avklares etter budaksept.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/andelseier plikter å følge borettslagets husordensregler og vedtekter.

Dyrehold

Dyrehold skal godkjennes av styret i borettslaget.

Forretningsfører

GBBL

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 2 550 000

Fellesgjeld

Kr 590 973

Totalpris

Kr 3 153 363

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Tinglysning av hjemmelsovergang: kr 545,-
Tinglysning av pantedokument kr 545,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 500,- (valgfritt)
HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 12 390,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

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. 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.

Lovanvendelse

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.

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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,60 % inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,-, oppgjørshonorar kr 7.950,- og markeds pakke kr 19.500,-, og utlegg for sikringsobligasjon kr 545,- I tillegg dekker oppdragsgiver direkte utlegg. .

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenummer: SP0000587917

Selger

Mia Music
Christopher Eriksen Dahl

Oppdragsansvarlig

Richard Løyning Arntsen
Eiendomsmegler
richard.arntsen@sormegleren.no
Tlf: 905 53 665

Fredrik Risanger Busk

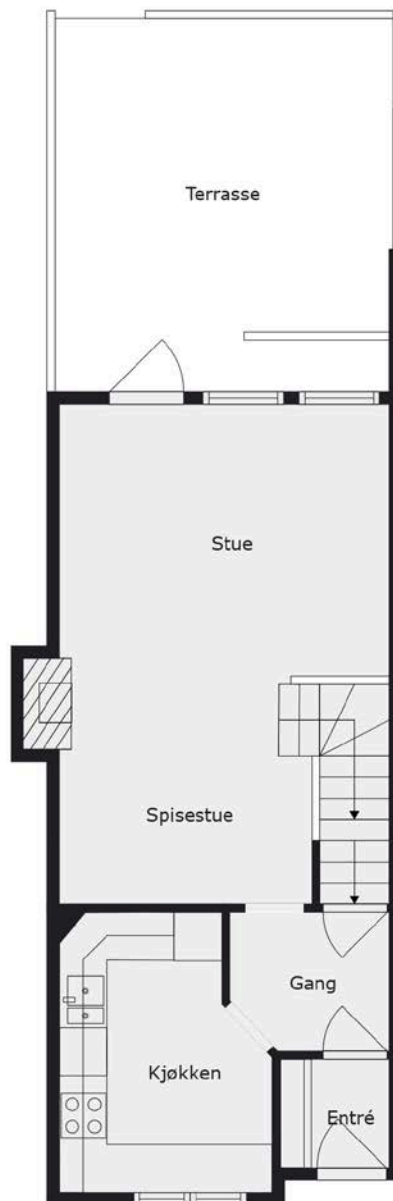
Eiendomsmegler
fredrik.busk@sormegleren.no
Tlf: 450 73 647

Sørmegleren Telemark AS, avd. Skien, Cappelens gate 10
3701 Skien
Tlf: 355 20 100
Organisasjonsnummer: 9180 67 116

Oppdragsnummer
82250012

Salgsoppgavedato
26.02.2025





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





Stilrent kjøkken med praktisk løsninger.



Pent kjøkken med gode oppbevaringsmuligheter i over- og underskap.







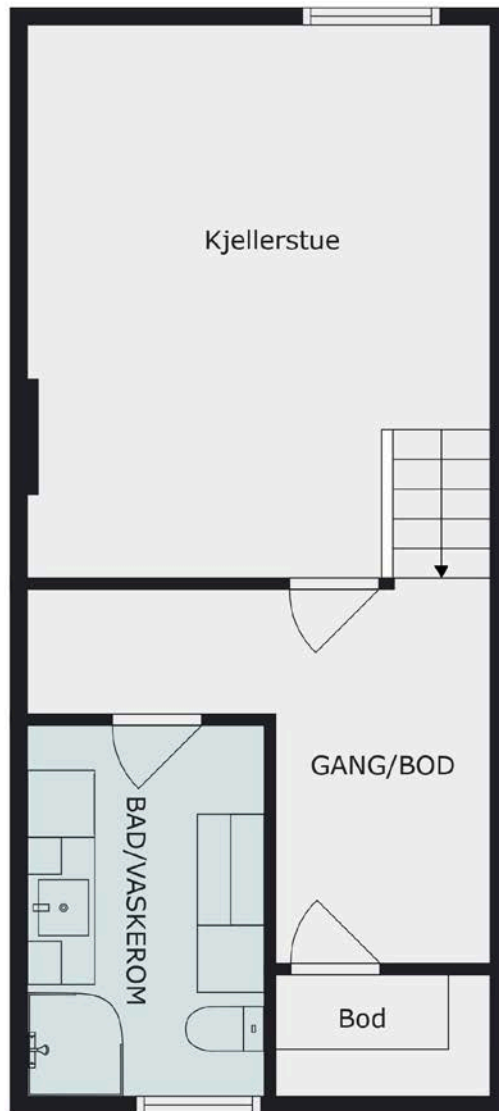


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.









Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



En ekstra stue er alltid godt å ha! Rømningsvindu er installert.



Bad/vaskerom i kjeller.





Nabolagsprofil

Århusvegen 55D - Nabolaget Nordre Falkum - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Lindemanns gate Linje M2, M2N	4 min 0.3 km
Skien terminal Landmannstorget Totalt 25 ulike linjer	24 min 1.8 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	25 min 1.7 km
Brevik ferjekai Linje 281, 282	33 min 23.8 km
Oksøya Linje 282	33 min 21.9 km

Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 461 elever, 26 klasser	24 min 1.8 km
Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 355 elever, 19 klasser	5 min 2.8 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 347 elever, 21 klasser	6 min 2.9 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skien... 93 elever, 6 klasser	9 min 0.7 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	9 min 0.7 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	7 min 3.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



Kvalitet på skolene

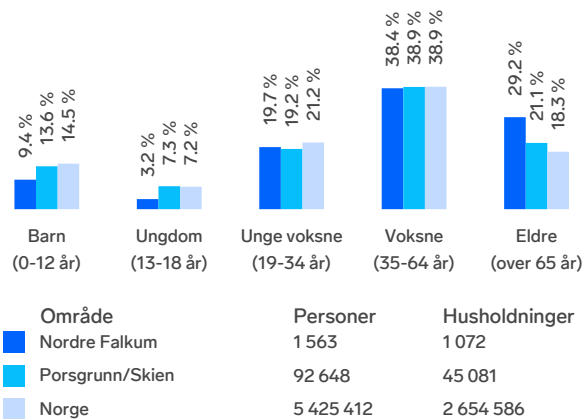
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Barnehager

Falkum barnehage (1-5 år) 73 barn	8 min 0.6 km
Duestien barnehage (1-5 år) 139 barn	14 min 1.1 km
Lundedalen barnehage (1-5 år) 47 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Falkum Post i butikk	8 min 0.6 km
Kiwi Falkum PostNord	8 min 0.6 km



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Gateparkering**
Lett 82/100

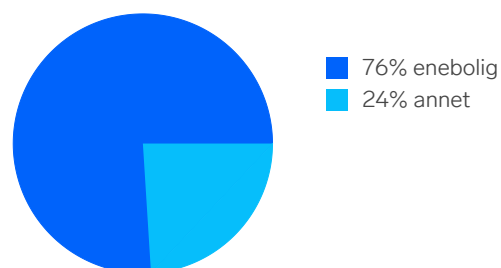
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 81/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 81/100

Sport

-  Mælahallen - sandvolleyballbane 6 min 
Ballspill, fotball, sandvolleyball 0.4 km
-  Falkum Barnehage - aktivitetsflate 8 min 
Ballspill 0.6 km
-  Family Sports Club Sprek Fritid 8 min 
-  SKY Fitness Skien 25 min 

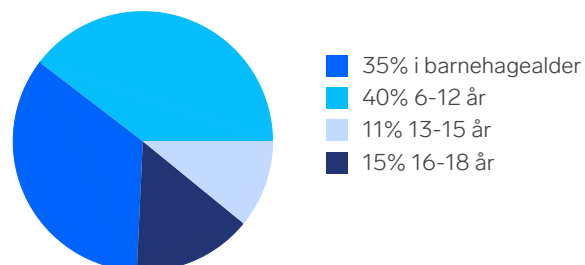
Boligmasse



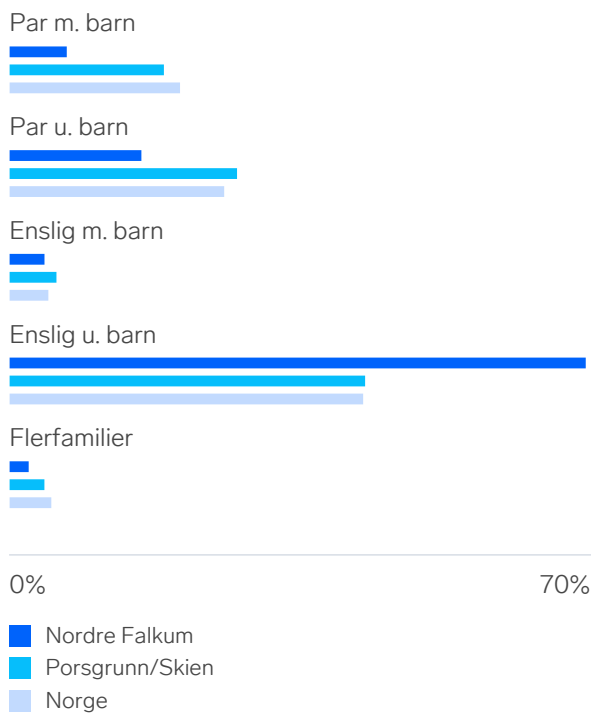
Varer/Tjenester

-  Lietorvet 22 min 
-  Vitusapotek Falkum 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

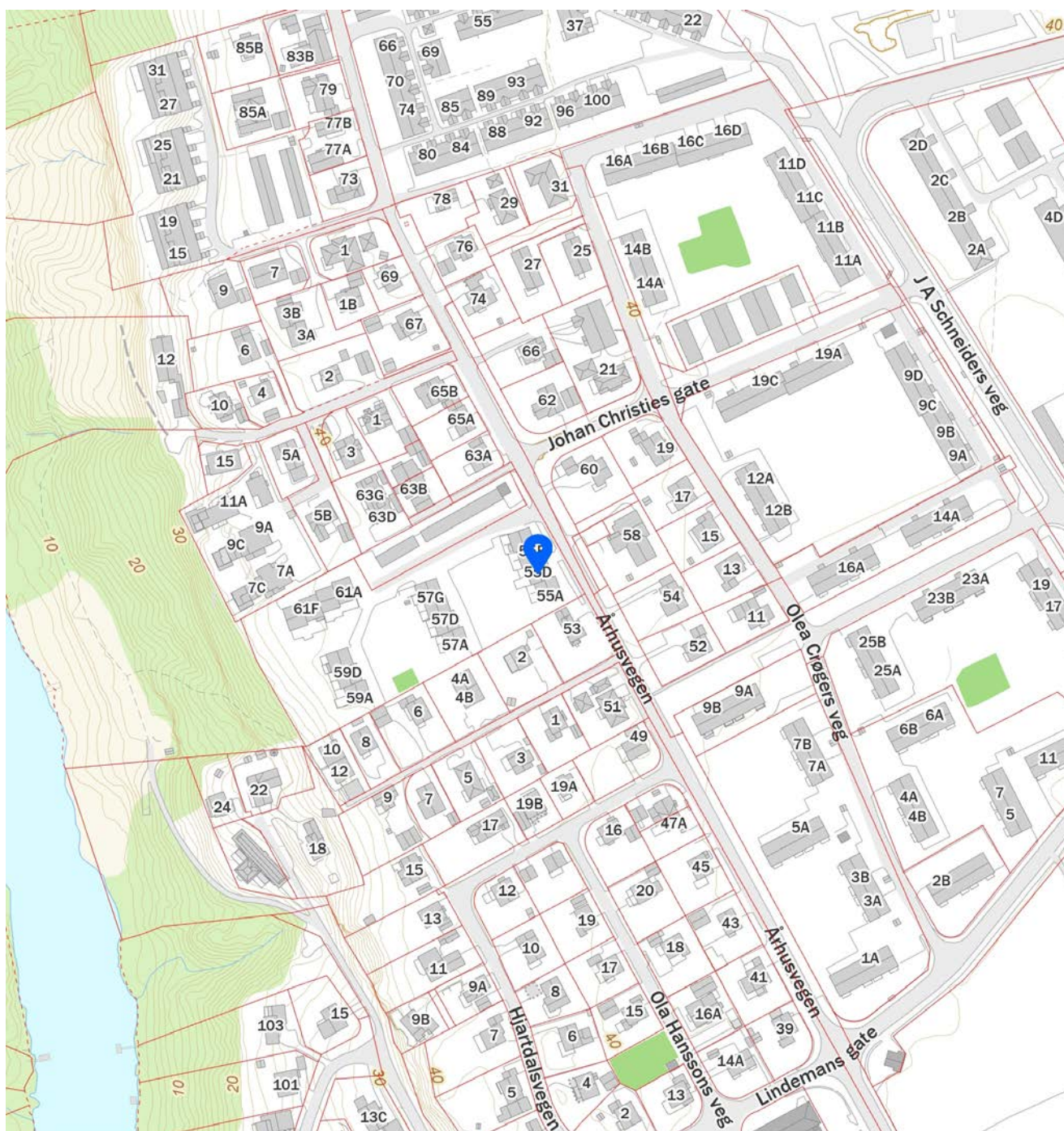
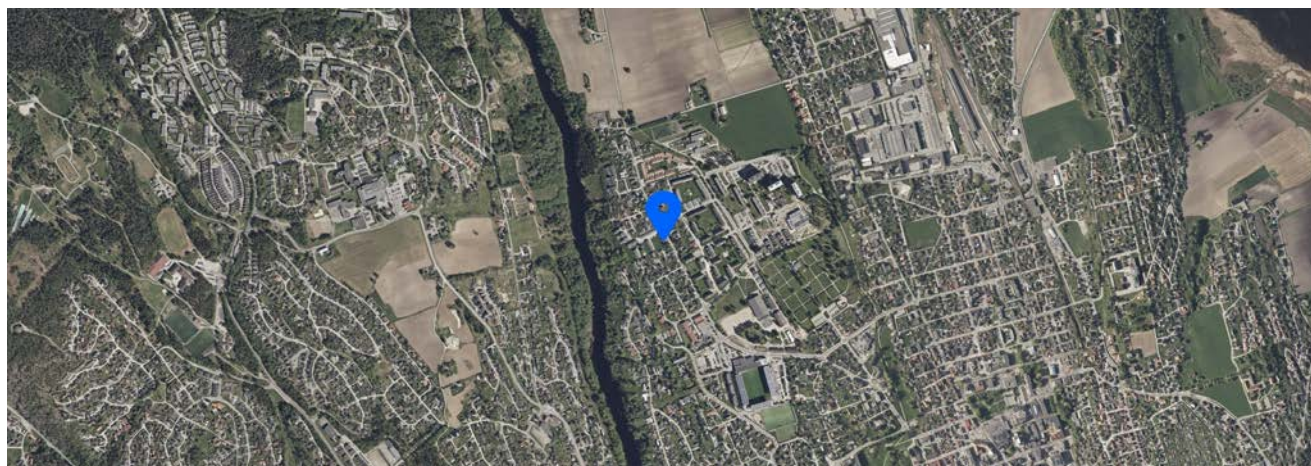


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	20%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Tilstandsrapport



 Rekkehus

 Århusvegen 55 D, 3723 SKIEN

 SKIEN kommune

gnr. 300, bnr. 4576

Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 17.02.2025

Rapportdato: 24.02.2025

Oppdragsnr.: 22464-1009

Referansenummer: BS2068

Autorisert foretak: JL TAKST AS

Vår ref:



Medlem av

NITO



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.

JL Takst AS

JL Takst AS er et frittstående takstfirma som bygger på høy faglig integritet og solid erfaring fra byggebransjen. Jeg har over 15 års erfaring med alt fra restaurering av eldre bygg til oppføring av moderne eneboliger og flermannsboliger, inkludert tradisjonelle byggeteknikker og spesialiserte løsninger som maskinlaftet tømmer.

Som tømmer og byggingeniør kombinerer jeg nøyaktighet med effektivitet for å levere grundige og objektive rapporter som gir trygghet i store beslutninger. Mitt mål er å tilby pålitelige vurderinger og personlig oppfølging som skaper verdi for både privatpersoner og profesjonelle aktører.

Jeg setter stor pris på tilliten som følger med oppdragene mine og håper at fornøyde kunder deler sin opplevelse med andre som trenger trygge og profesjonelle taksttjenester.

Rapportansvarlig



Jon-Inge Lid

Uavhengig Takstingeniør

JLTakst@gmail.com

452 24 118



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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 strakstiltak 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

Boligen har generelt normal slitasje og vedlikehold i henhold til alder, men det er påvist enkelte avvik som bør utbedres. Viktige punkter inkluderer eldre taktekking (TG2) med planlagt utskifting, slitasje på takrenner/nedløp (TG2), og manglende lufting bak kledning på enkelte vegger (TG2). Innvendig har gulvene lokale høydeforskjeller (TG2), og enkelte dører trenger justering. Våtrommet i kjeller har fuktutfordringer rundt vindu (TG3) og begrenset tilgang til sluk, samt ukjent membranløsning (TG2). Det er anbefalt å gjennomføre radonmåling og montere mekanisk avtrekk på vaskerommet. Rekkverk på trapper mangler eller er ikke i henhold til dagens krav (TG3). Flere avvik bør overvåkes eller utbedres over tid.

Rekkehus - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er å anse som borettslagets ansvar og det er i følge eier planlagt oppgradering av taktekking i nærmeste fremtid. Renner, nedløp og beslag i plastisert stål. Beslag rundt vinduer på vegg mot vest, er antatt fra 2020 i forbindelse med utskifting av vinduer/kledning. Takrenner og nedløp er antatt fra 2005 i forbindelse med utskifting av taktekking. Nedløp er ført ned rør i grunn.

Kledning på vegg mot vest har i nyere tid blitt skiftet ut (Trolig etterisolert 10cm). Det er planlagt tilsvarende fornying av vegg mot Øst i regi av borettslaget.

Takkonstruksjon er antagelig av sperrekonstruksjon.

Det er synlige luftespalter fra utsiden ved takfot (overgangen mellom tak og vegg).

Kjøkkenvindu er malt trevindu med 2-lags glass fra 2016.

Stuevindu er malt trevindu med 2-lags glass fra 2020

Kjellervindu (rømningsvei) er malt vindu med 2-lags glass fra 2016

Vaskerom er PVC vindu med 2-lags glass fra 2012

Hovedsoverom har malt trevindu med 2-lags glass fra 2016

Soverom (mot vest) har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2020

Vaskerom har PVC vindu med 2-lags glass fra 2012

Malt balkongdør i tre med 2-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag fra 2020.

Heltre ytterdør med glass (merket 4-86 i glass, antar dermed at døren er fra 1986) normal slitasje for alderen.

Det opplyses fra eiers egenerklæring at borettslaget har planer om å bytte inngangsdører iløpet av vår/sommer 2025

Terrasse av impregnert trevirke, fundamentert på lecablokker på steinfylling.

Det er observert fiberduk under terrassen.

Støpt hellebelagt betongtrapp opp til inngangparti, med rekkverk på en av sidene av malt smijern.

INNENDIG

[Gå til side](#)

2. etg har eikeparkett på alle tørre rom, malte plater og teglstein på vegger, malte plater i tak (malt panel i taket i trapperom og liten bod).

1. etg har laminat i gangen, ellers eikeparkett i alle rom, malte

plater på vegger med noen partier med malt teglstein, malt panel i tak. Det er flis på vegg over benk på kjøkken.

Kjeller etg. Har parkett på gulv i kjellerstue, gulvbelegg i bod og malt betonggulv i vedbod.

I tv-stue er gulvet hevet trolig med betongpåstøp og det er varmekabler i gulvet.

Vegger i kjellerstue har MDF-panel, bod og vedbod har malte betongvegger/teglsteinsvegger og malt trepanel på vegg.

Tak i kjelleren består av malte plater, trolig av asbest (umalt i vedbod og striebelagt i tv-stue).

Bygget er ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i ett område med moderat til lav forekomst av radon

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår og nyere lukket vedovn med kleberstein fra 2020.

I kjellerstuen er det bygget ut ca 50mm med isolasjon og panel.

Ved hultaking av del mot terreng i sørlig hjørne av kjellerstuen er det målt 7% vektprosent, noe som betyr at bunnsvillen er å regne som tørr. Det er ikke observert noen avvik når det kommer til oppbygging av konstruksjonen (Det er ikke plast mot betongvegg).

Malt tretrapp med delvis teppebelagte trinn fra første til andre etasje

Malt tretrapp med teppebelagte trinn/opptrinn ned til kjeller.

Boligen har malte dører samt en innvendig dør med glass i entre.

Dørene er antatt fra byggeår men normal slitasje i forhold til alderen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Vaskerom av ukjent dato.

Opplyst av eier å trolig være fra 2010.

Ingen dokumentasjon foreligger.

Referansenivå lagt til grunn er TEK10.

Vaskerom har malte takplater (trolig med asbest), malt mur mot yttervegger og åpent bindingsverk med malt panel på baksiden.

Overflater på veggene er antatt fra byggeår og er normalt vedlikeholdt med normal slitasje for alderen.

Innpusset vindu i PVC på vaskerommet i tilknytning til våtsone.

Flislagt gulv med oppkant på ca 70mm rundt hele badet. motfall ved vaskemaskinopplegg og ved wc. Gulvet er antatt fra 2010 jfr.

Opplysninger fra eier.

Vaskerommet har ukjent slukløsning da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet.

Det er synlig membranplater rundt oppkant på gulvet, membranløsning på selve gulvet er ukjent men antas å være smøremembran.

Membranløsning på vegger i våtsone er ukjent.

Det finnes ingen dokumentasjon på sluk, membran og tettesjikt.

Vaskerommet har innredning med nedfelt servant, skapinnredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett og varmtvannsbereider.

Det er naturlig ventilasjon via luke på yttervegg.

Rørapplegg ligger åpent på badet og vegger med vanninstallasjoner er enten åpne eller av mur. Det er utført søk med

Beskrivelse av eiendommen

fuktoverflatesøker rundt gjennomføringer i gulv og i området foran toalett, uten å påvise unormale verdier i forhold til referanseverdier (tørr del av rommet).

Bad

Bad er opplyst i dokumentasjon fra borettslaget å være fra 2011-2013

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering/renovering av badet
Referansenivå lagt til grunn er TEK10.

Badet har panel innvendig i tak og fliser på vegger
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har ukjent slukløsning da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet.
Det antas at det er smøremembran på badet, men det finnes ingen dokumentasjon på sluk, membran og tettesjikt annet en ferdigattest for badet.

Badet har innredning med nedfelt servant og sideskaper, veggmontert toalett med innebygget susterne og dusjkabinett.
Badet har avtrekk ved hjelp av elektrisk vifte montert i taket.
Avtrekket leder sannsynligvis opp gjennom og over tak.

Funksjonstestet ved hjelp av ett ark.
Det er flat terskel og spalte under dør som tilluft.
Hulltaking er gjort fra soverom ved siden av vannfordelerskap for rør-i-rør til badet. På vegg som har innebygget susterne og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate i imitert tre.
Kjøkkenet har integrert kjøp/fryserskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med stekeovn og frittstående microbølgeovn.
Årstall for kjøkkenet er uvisst men det er av nyere dato.
Det er kjøkkenventilator i overskap med avtrekk som ledes ut av vegg. Det er tilluft på kjøkkenet i form av ventil på vegg.
Avtrekket er funksjonstestet med ett ark og det er påvist godt avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i boligen av kobberør og nyere rør-i-rør system (til bad og kjøkken).
Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom men ikke funksjonstestet da den bygningssakkyndige vurderer at det er risiko for at det kan føre til lekkasje eller andre skader. Det er også stoppekran til utekran på vaskerommet.

Det er rørskap for rør-i-rør i tilknytning til bad i 2 etg (tilgjengelig fra soverom mot øst).

Det er synlig ett åpent hull i skapet som kan være for drenering og synliggjøring av lekkasjevann inn på badet uten at dette kan dokumenteres.

Lekkasjevann vil ellers kunne følge varerør (det utvendige røret) og synliggjøre lekkasjevannet på vaskerom ved tilkoblingspunkt.
Det er hovedsaklig avløpsrør av støpejern (trolig fra byggeår) med noe rør i plast i tilknytning til installasjoner.
Stakeluke er påvist på vaskerom.

Det er kun vurdert avløpsrør internt i boligen.

Det er opplyst om fornying av utvendig vann- og avløpsrør,

ferdigstilt i 2013, i tidligere salgsoppgave.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegg og lufting via åpningsvinduer

I boligen er det vanninntak og tilkoblingspunkt for sprinkelanlegg i vedboden.

Varmtvannsbereider fra 2012 på 200L Plassert på vaskerom.
Tilkoblet eget stikk med stikkontakt.

Boligen har elektrisk anlegg med automatissikringer.

Eier opplyser om at sist el-tilsyn ble utført 13.11.17.

Boligen har sprinkelanlegg i andre etasje, brannvarslere i hver etasje og håndholdt brannslukningsapparat plassert i gang i andre etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn oppgitt som leire i opprinnelig byggeanmeldelse.
Det er angitt i opprinnelig byggeanmeldelse at grunnmurer er behandlet med 2 strøk asfalt under terreng.

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at fasaden mot øst har oppgradert drenering i 2002.

Grunnmurer av bordforskalet betong

Tomten ligger i generelt aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE kart

Avløpsledning av ukjent type, fornyet i 2013 i følge tidligere salgsoppgave. Vannrør i plast (PEL) fornyet i 2013 i følge tidligere salgsoppgave

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

I andre etasje er badet bygget om fra toalett+bad til ett fullverdig bad. Opprinnelig er det inntegnet 3 bruksrom (soverom) i andre etasje, dette er omgjort slik at det er 2 store soverom i etasjen og en bod mellom bad/sov mot vest.

I kjelleretasjen er det opprinnelig inntegnet ett stort rom (kjellerstue), en bod og et vaskerom.

Rømningsvindu i kjellerstue er etablert i nyere tid, det foreligger tegninger på dette samt lysgrav på utsiden av vinduet

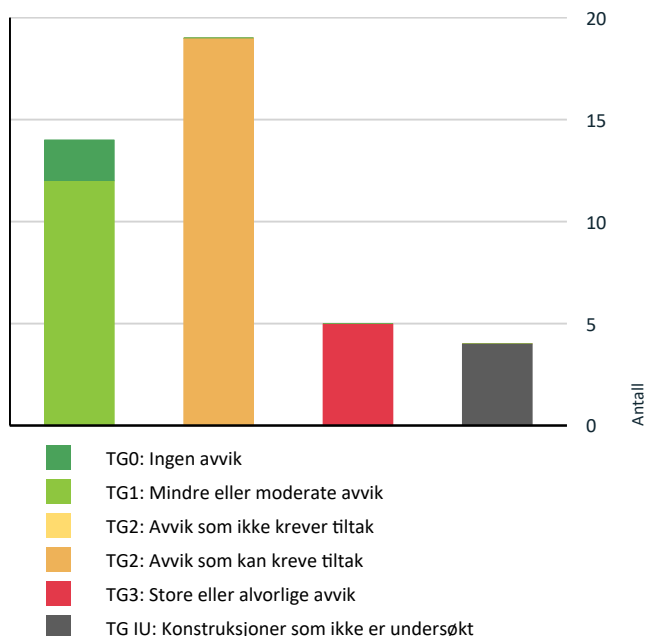
Denne vurderingen tar utgangspunkt i hvordan rommene faktisk brukes på befaringstidspunktet. Det betyr at rommenes funksjon vurderes ut fra dagens bruk, selv om byggetegninger eller tillatelser kan vise noe annet.

Tilgjengelige tegninger og dokumentasjon er kontrollert opp mot dagens situasjon. Rom kan avvike fra både godkjent bruk i kommunen og gjeldende tekniske forskrifter, uten at dette har betydning for hvordan rommet defineres i denne vurderingen.

Dersom det er avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk, anbefales det å undersøke dette nærmere, for eksempel ved å kontakte kommunen.

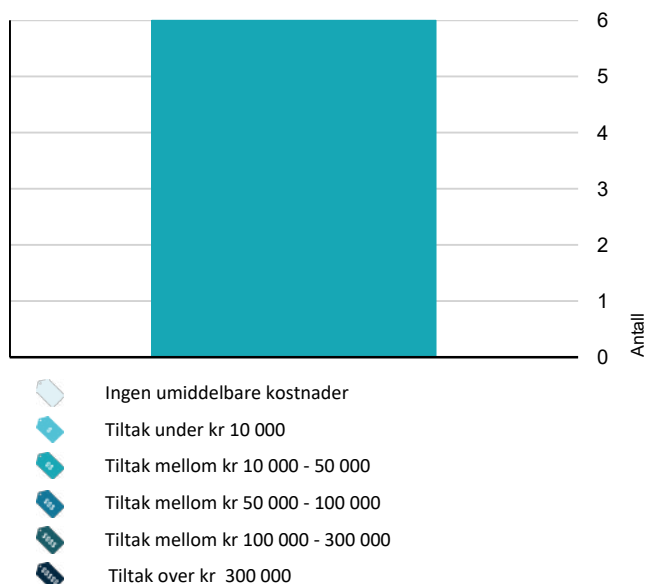
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vaskeromsvindu [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Forhold rundt vindu [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Første Etsje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1964

Kommentar

Årstallet er hentet fra søknad om innflytningstillatelse.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2002	Modernisering	Drenering av fasade mot øst (i følge tidligere salgsoppgave)
2005	Modernisering	Omtrekking av yttertak (i følge tidligere salgsoppgave)
2011	Modernisering	Nytt bad med rør-i-rør system (påbegynt) ferdigstilt i hele borettslaget 2013.
2013	Modernisering	Utvendig vann- og avløpsrør (i følge tidligere salgsoppgave)
2020	Modernisering	Ny vedovn i stue
2020	Modernisering	Byttet vindu på kjøkken og soverom mot vest
2021	Modernisering	Lagt nytt gulv i kjellerstue (egeninnsats)
2022	modernisering	Lektet ut murvegg mot nabo i stue/trapp og gipset denne. (Egeninnsats)

UTVENDIG

TG2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takteking er å anse som borettslagets ansvar og det er i følge eier planlagt oppgradering av takteking i nærmeste fremtid.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. TG2 settes for takteking basert på takets alder da mer en halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

For å få TG1/0 må takteking fornyes. På grunn av alder så kan plutselige skader oppstå på tekkingen og undertak som kan føre til lekkasje i taket og videre råte/soppdannelse i konstruksjonen.

Det er planlagt utskifting i regi av borettslaget i nær fremtid.



Takteking undersøkt fra bakkenivå, TG2 gitt på grunn av alder

TG2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i plastisert stål. Beslag rundt vinduer på vegg mot vest, er antatt fra 2020 i forbindelse med utskifting av vinduer/kledning. Takrenner og nedløp er antatt fra 2005 i forbindelse med utskifting av takteking. Nedløp er ført ned rør i grunn.

Beslag i forbindelse med pipeløp og overganger mellom tak er ikke inspisert da dette ikke var forsvarlig på befaringstidspunktet.

Det er opplyst av selger at det er planlagt fornying av takrenner og pipehatt i forbindelse med fornying av takteking.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist en del flassing av plastbelegg/maling på takrenner og nedløp.

Belegget har sluppet underlaget, trolig grunnet alder og påkjenning fra vær og vind.

Det er også en del svertesopp som er synlig på undersiden av takrenner, trolig grunnet fuktighet som har hengt under takrenne og på forkantbord bak takrenne (kan være tegn på noe lekkasje i takrenne).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

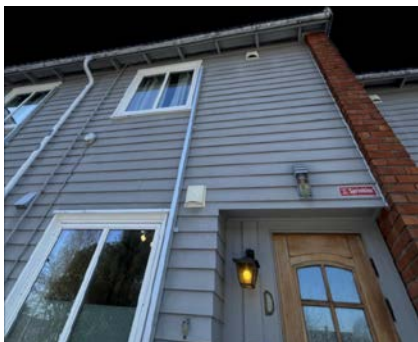
Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp bør byttes eller males. Dette er i hovedsak kosmetisk og må vurderes av den enkelte.

Belegget har en beskyttende funksjon og kan forkorte levertiden på produktene, som kan føre til lekkasjer.

Ved utskifting av renner og nedløp bør det etableres bedre lufting i forbindelse med takfoten (nederste del av taket) slik at fuktighet tørker bort og man fjerner grobunn for svertesopp.

Svertesopp utvendig er i seg selv ikke skadelig men det er ett symptom på høy fuktighet.



Avskaling på nedløp og takrenner



Svertesopp på takrenner

! TG 2 Veggkonstruksjon

Bygget er i følge opprinnelig byggeanmelding, oppført med bindingsverkkonstruksjon av 2"x4" og isolert med 10cm matter inne i konstruksjonen.

Kledning på vegg mot vest har i nyere tid blitt skiftet ut (Trolig etterisolert 10cm). Det er planlagt tilsvarende fornying av vegg mot Øst i regi av borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

1. Det er påvist manglende eller ikke tilfredsstillende lufting bak kledning på vegg mot øst.

Dette var vanlig byggemåte på byggetidspunktet.

2. Bordkledning rundt inngangsparti går helt ned til trappen.

Veggkonstruksjon er innekledd og har ingen muligheter for kontroll uten invaderende inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

1. Ytterkledning har sin funksjon med manglende lufing og fungerer. Men man skal være klar over at kondens og fuktighet som kan oppstå bak kledning, ikke vil kunne luftes ut og føre til fukt/råte-skader på sikt. Symptomer kan oppstå ved endret bruk i forhold til dagens.

2. Området er delvis inntrukket fra fasaden, men snø og regn vil fortsatt kunne drive mot kledningen og påføre fuktbelastning som videre kan føre til fukt- og råteskader i kledningen.

Det er opplyst av selger at det er planlagt utskifting av kledning samt etterisolering med 10cm på vegg mot vest, i regi av borettslaget.



Utlektet og trolig etterisolert. Synlig musetetting og lufting (fasade mot vest)



Musetetting med musebørster rundt detaljer.



Lite/ingen lufting bak kledning på fasade mot øst

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon er antagelig av sperrekonstruksjon.
Det er synlige luftespalter fra utsiden ved takfot (overgangen mellom tak og vegg).

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det finnes ingen inspeksjonsluke inn til hulrom i takkonstruksjonen.
Det er gjort overflatesøk på tilfeldige og utsatte steder innvendig i tak i andre etasje, uten å påvise noen unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres inspeksjonsluke/tilgang i tak opp til loft. Man må være oppmerksom på hvor eventuelt brannskille for boligen går og man bør gjøre ytterligere undersøkelser i forkant av en slik installasjon.

Tilgang til lukkede og skjulte konstruksjoner, spesielt når det gjelder tak, er viktig for å kunne holde oppsyn med bygningsdelen og kunne tidlig oppdage lekkasjer, skader eller andre avvik.



Luftespalte med sikring mot fugler/mus

TG 1 Vinduer

Kjøkkenvindu er malt trevindu med 2-lags glass fra 2016.
Stuevindu er malt trevindu med 2-lags glass fra 2020
Kjellervindu (rømningsvei) er malt vindu med 2-lags glass fra 2016
Hovedsoverom har malt trevindu med 2-lags glass fra 2016
Soverom (mot vest) har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2020

Detaljer rundt innsetting og belistning er undersøkt og virker fagmessig utført.

Årstill: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Vaskeromsvindu

Vaskerom har PVC vindu med 2-lags glass fra 2012

Årstill: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduet er plassert helt ned mot bakken (<15cm over bakken) og det er avskalling/riss rundt innpussingen av vinduet. Vinduet gis TG3 da innsettingsdetaljer gir fukt inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

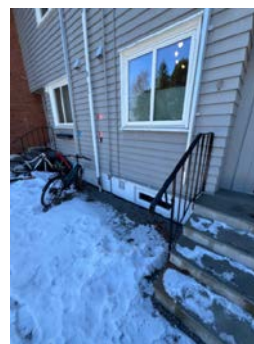
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduets plassering samt avskalling/riss og sprekker gjør at det er svært utsatt for vann som videre kan trenge inn i konstruksjonen.

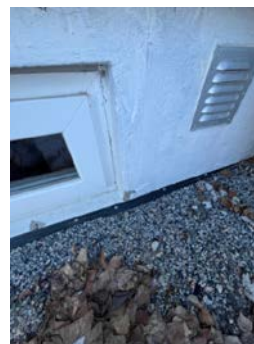
Det bør fuktsikres rundt vinduet og det bør etableres lysgrav (nedsenking foran vinduet) som gjør at snø og liknende ikke blir liggende å smelte for deretter å trekke inn i mur.

Kostnadsestimat gjelder fuktsikring av vinduet og etablering av enkel lysgrav for å øke avstand fra terreng til bunn av vinduet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vinduet ligger nesten helt ned til terreng



Avskalling rundt vinduet

TG 1 Dører

Malt balkongdør i tre med 2-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag fra 2020.

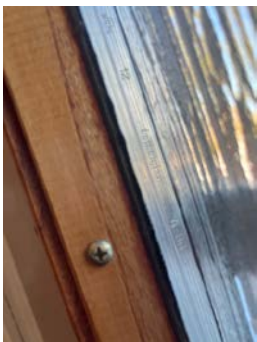
Heltre ytterdør med glass (merket 4-86 i glass, antar dermed at døren er fra 1986) normal slitasje for alderen.

Det opplyses fra eiers egenerklæring at borettslaget har planer om å bytte inngangsdører iløpet av vår/sommer 2025

Tilstandsrapport



Det er utført fuktmåling i bunn av dør i område med noe skjolder, uten å påvise forhøyede verdier.



Produksjonsår på produktet (i glass på døren)

TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av impregneret trevirke, fundamentert på lecablokker på steinfylling.

Det er observert fiberduk under terrassen.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Fra undersiden av terrasse

TG 3 Utvendige trapper

Støpt hellebelagt betongtrapp opp til inngangparti, med rekkverk på en av sidene av malt smijern.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - Det er ikke montert rekkverk.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
1. Det er ikke montert rekkverk på den ene siden av trappen. (TG3 - pga. fare for helse).
 2. Rekkverk på venstre side av trapp er ikke høyt nok i forhold til dagens krav om rekkverkshøyde (TG2)
 3. Åpninger i rekkverk er større en dagens krav til åpninger. Åpninger skal ikke være større enn 10cm opp til 0,75m høyde. (TG2)

Referansenivå på alle 3 avvik er vurdert opp mot dagens forskrift da det dreier seg om sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

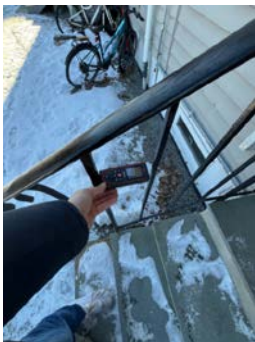
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
 - Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
 - Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
1. Rekkverk må monteres på høyre siden av trappen for å forhindre fall som kan føre til skader.
 2. Rekkverket fungerer slik det fremstår idag og fyller sin funksjon med dagens høyde.
 3. Åpninger i rekkverk som er større en 10cm på den nedre delen av rekkverket (0,75m) kan føre til at små barn kommer seg mellom åpningen og blir sittende fast og dermed utsettes for fare.

Sjablommessig kostnadsestimat gjelder for etablering av nye enkle rekkverk i tre, etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

2. etg har eikeparkett på alle tørre rom, malte plater og teglstein på vegger, malte plater i tak (malt panel i taket i trapperom og liten bod).

1. etg har laminat i gangen, ellers eikeparkett i alle rom, malte plater på vegger med noen partier med malt teglstein, malt panel i tak. Det er flis på vegg over benk på kjøkken.

Kjeller etg. Har parkett på gulv i kjellerstue, gulvbelegg i bod og malt betonggulv i vedbod.

I tv-stue er gulvet hevet trolig med betongpåstøp og det er varmekabler i gulvet.

Vegger i kjellerstue har MDF-panel, bod og vedbod har malte betongvegger/teglsteinsvegger og malt trepanel på vegg.

Tak i kjelleren består av malte plater, trolig av asbest (umalt i vedbod og striebelagt i tv-stue).

Det er svimerker på gulvet foran vasken på kjøkken.

I følge eier kommer dette av en pose med aske med resteglør som ble hensatt på gulvet.

Parkettgulvene har stedvis ufagmessig utførelse, med manglende lister/feielister slik at det er glipper mot tilstøtende konstruksjoner/vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Parkettgulvene har stedvis tegn til ufagmessig utførelse, med manglende lister/feielister slik at det er glipper mot tilstøtende konstruksjoner/vegger.

Det er også noe skjolder etter maling etc. i soverom 2 etg. Mot vest. Overflater generelt har normal slitasje med hensyn til alder.

Skaden på kjøkkenet er kosmetisk og det må være opp til den enkelte å bedømme om det er hensiktsmessig å utbedre skaden.

Det er også en forsenking der svimerket er, hvor det kan samles skit etc. Det er ingen ytterligere konsekvenser med avviket.

For å lukke avviket må de berørte bordene eller gulvet på kjøkkenet byttes.

Alle overflater har sin funksjon og fungerer slik de fremstår idag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avviket er kun kosmetisk og det må være opp til den enkelte å bedømme nødvendigheten med å utbedre dette.



Noe skjolder i tak i vedbod. Det ble gjort overflatesøk med fuktsøker samt fuktmåling på området uten nevneverdig utslag.



Plater kan være asbestholdige



Manglende belistning/spalte mot tilstøtende konstruksjoner



Manglende feielist, spalte mot tilstøtende konstruksjoner

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskillen antas å være i trebjelkelag. Konstruksjonen er lukket og det er ikke mulig å kontrollere innvendig i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Det er gjort målinger av lokale høydeforskjeller og målinger for hele rommet i følgende rom (største mål):

2 etg:

Soverom mot øst - 3mm i hele rommet

Soverom mot vest - 20mm i hele rommet (TG2)

Trapperom - 17mm over 2 meter (ved området rundt trappelandingen) (TG2)

1 etg:

Kjøkken - 3mm i hele rommet

Stue - 25mm over hele rommet, 15mm over 2m (Fra spisestue mot gang) (TG2)

Kjelleretg:

Tv-stue - 12mm over 2m (fra vindu og mot trapp), 20mm i hele rommet (TG2)

Bod - 5mm over 2m, 9mm over hele rommet

Det er observert små sprekker mellom gulvlist og gulv stedvis.

Datidens krav til stivhet i bjelkelag var lavere en idag. Bjelkelaget kan med tid ha fått en nedbøying samt at det kan ha oppstått ujevnheter ved legging av parkettunderlag og parkett.

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.
- Andre tiltak:

Når det gjelder gulvet, så må det være opp til den enkelte å vurdere nødvendigheten av å utbedre avvikene da det dreier seg om estetikk og egne preferanser.

Det samme gjelder for lister med gliper, disse kan eventuelt dyttes ned og festes på nytt for å utbedre avviket.

TG 2 Radon

Bygget er ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i ett område med moderat til lav forekomst av radon

Vurdering av avvik:

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

Dette var ikke vanlig på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre radonmålinger.

Radon er en gass som kan sive opp fra grunnen, som kan være helseskadelig.



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår og nyere lukket vedovn med kleberstein fra 2020.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

1. Vanger er ikke synlig fra 4 sider (2 av sidene er skjult i vegg mellom boenheter, «baksiden» er synlig i naboileilighet) avviket gir TG3.

2. Ildfast plate eller liknende i tilknytning til sotluke mangler (TG2)

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

1. Formålet med synlige vanger på teglsteinspipe er slik at man kan overvåke tilstanden med tanke på riss og sprekker. Eventuelle sprekker og riss kan gjøre pipen utett slik at farlig røyk og sot kan sive inn i boligen. Vanger må gjøres tilgjengelig på 4 sider eller pipen må rehabiliteres med røykrør.

2. Ved sotutak kan varm aske og glør havne på gulvet og det kan oppstå fare for brann/skade på gulvet. Det må installeres en ubrennbar plate forann sotluke.

Normal levetid i henhold til Sintef Bygforsk for murte piper/skorsteiner er ca. 30 år før det bør påregnes utskifting, tidspunktet for rehabilitering av pipen er derfor nært forestående. Sjablongmessig kostnadsestimat gjelder piperehabilitering med påkobling av eksisterende ovn for boenhetens pipeløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



Pipe fra bod andre etasje

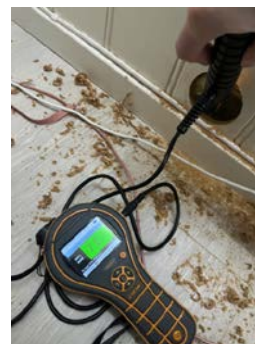


TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjellerstuen er vegg mot Vest og Nord bygget ut ca. 50mm med isolasjon og panel. Ved hulltaking av del mot terreng i sørlig hjørne av kjellerstuen er det målt 7% vektprosent, noe som betyr at bunnsvillen er å regne som tørr. Det er ikke observert noen avvik når det kommer til oppbygging av konstruksjonen (Det er ikke plast mot betongvegg).

Selvom det ved hulltaking ikke er påvist skader eller avvik, utelukker dette ikke skader og avvik andre steder i konstruksjonen enn akkurat i området det ble tatt hull. Vær oppmerksom på denne risikoen og overvåk konstruksjonen. Hull er tatt der den bygningssakkyndige regnet det som mest hensiktsmessig i forhold til risiko og hvor det erfaringsmessig kan oppstå skader.



TG 3 Innvendige trapper

Malt tretrapp med delvis teppebelagte trinn fra første til andre etasje
Malt tretrapp med teppebelagte trinn/opptrinn ned til kjeller.
Referansenivå for trappene er Teknisk forskrift fra 1949.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

1. Trappen mangler rekkverk i bunn mot stue (TG3 settes pga. fare for helse, da man ikke er beskyttet mot fall fra høyde trappen)

2. Det mangler håndløper langs vegg på hele trappen opp til 2 etg. Og på deler av trapp ned til kjeller. (Dette var heller ikke vanlig på byggetidspunktet)

3. Rekkverk er ikke høyt nok i forhold til dagens krav (0,9m)

4. Åpninger i rekkverk er større en dagens krav til åpninger. Åpninger skal ikke være større enn 10cm opp til 0,75m høyde. (TG2, gjelder for begge trappene)

Referansenivå på alle avvikene er vurdert opp mot dagens forskrift da det dreier seg om sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

1. Rekkverk må monteres for å sikre mot fall som kan være til fare for liv og helse ihht. Gjeldende forskrift.

2. Manglende håndløper kan gjøre det vanskelig å gå i trappen, dette bør derfor monteres selvom det ikke var noe krav på byggetidspunktet.

3. Rekkverket har sin funksjon og det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens krav.

4. Åpninger i rekkverk som er større en 10cm på den nedre delen av rekkverket (0,75m) kan føre til at små barn kommer seg mellom åpningen og blir sittende fast og dermed utsettes for fare.

Konstnadsestimat gjelder etablering av manglende rekkverk og håndløper samt utbedring av for store åpninger i eksisterende rekkverk.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rekkverkshøyde <0,9m



Manglende rekkverk



Manglende håndløper på deler av trapp



TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte dører samt en innvendig dør med glass i entre.
Dørene er antatt fra byggeår men normal slitasje i forhold til alderen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør mellom kjellerstue og bod i kjeller går ikke igjen og må justeres.
Dette kan skyldes slitasje på hengsler eller at ytre påvirkninger har gjort døren skjev.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Døren må justeres slik at den er mulig å lukke igjen.
Døren oppfyller ikke sin funksjon så lenge den ikke er mulig å lukke. En ujustert dør vil kunne føre til unødvendig slitasje på døren og forkorte levetiden.



Dør i kjellerstue tar borti karm og går ikke igjen

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Vaskerom av ukjent dato.
Opplyst av eier å trolig være fra 2010.
Ingen dokumentasjon foreligger.
Referansenivå lagt til grunn er TEK10.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Forhold rundt vindu

Innpusset vindu i PVC på badet i tilknytning til våtsone.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist indikasjoner på fukt/råteskader inne i konstruksjonen.

Det ble påvist kondens i bunn av glasset under befaringen, trolig grunnet manglende ventilasjon på rommet. Det ble gjort videre undersøkelser rundt vinduet og utført fuktsøk med overflatefuktsøker som gav indikasjon på høyt fuktnivå rundt innpussingen av vinduet. Dette kan komme av kondensering over tid som har rent ned fra vinduet og trukket inn i mur/puss.

Avviket bør også sees i sammenheng med punkt for «Vaskeromsvindu»

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

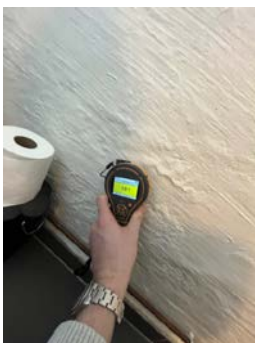
Jfr. Punkt om ventilasjon så må det etableres tilfredsstillende utlufting av fuktighet fra badet. Videre anbefales det at det gjøres ytterligere undersøkelser av eventuelt skadeomfang i tillegg til å etableres kontinuerlig, godkjent vanntettsjikt på veggen etter at konstruksjonen er undersøkt ytterligere.

Kostnadsestimatet gjelder ytterligere undersøkelse av vegg med noe demontering/riving for å undersøke konstruksjonen innvendig, samt etablering av kontinuerlig vanntettsjikt på veggen. Det tar ikke høyde for eventuelle oppdukkende skader som måtte kreve større tiltak og heller ikke fullverdig oppgradering av vegger med tettesjikt på hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



«Rødt» utslag på fuktsøker



Mindre utslag lenger ned på veggen under vinduet

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG1 Overflater vegger og himling

Vaskerom har malte takplater (trolig med asbest), malt mur mot yttervegger og åpent bindingsverk med malt panel på baksiden. Overflater på veggene er antatt fra byggeår og er normalt vedlikeholdt med normal slitasje for alderen.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med oppkant på ca 70mm rundt hele badet. motfall ved vaskemaskinopplegg og ved wc. Gulvet er antatt fra 2010 jfr. Opplysninger fra eier.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

1. Høydeforskjell fra topp sluk er ikke mulig å måle nøyaktig da det er montert dusjkabinett over sluket som den bygningssakkyndige ikke ønsker å flytte da det vurderes som risikabelt i forhold til skader på installasjoner..

Det er målt 15mm høydeforskjell fra foran dusjkabinett til topp av flis ved dør. Det virker lite sansynlig at det er 10mm fall fra utenfor dusjkabinett til sluket under. TG2 settes derfor i henhold til standarden.

2. Det er registrert bom (hulrom under fliser) flere steder i rommet. Bom i flis vil si at det mangler lim/heft og det er ett hullrom under flisen.

3. Det er registrert motfall på gulvet foran WC og under vask i nærheten av vaskemaskin (Ikke tilstrekkelig fall iht. referansenivå TEK10 - TG2)

Det er målt generelt fall i rommets lengde på under 1:100 (15mm på 2.44m)

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

1. Rommet bør brukes med dusjkabinett. Krav til oppkant rundt hele badet jfr. TEK10 er 25mm fra top sluk, for å sikre at eventuelt lekkasjevann går til sluk og ikke renner over ved f.eks. døren. For å lukke avvike kan man heve døren og etablere tettesjikt slik at dette går til over 25mm over top av sluk.

2. Det er ikke registrert noen tegn til svikt eller sprekker i fuger rundt flisene, det er risiko for sprekker i flis og fuger grunner manglende vedheft/understøtte på flisene. Badet fungerer med avviket men man bør overvåke gulvet nøye for sprekker i fliser og fuger. Slike sprekker kan føre til at vann trenger inn under flis og kan føre til fuktskader i sjiktet under flis samt påkjenning på eventuell membran. For å lukke avvike må fliser taes opp og limes på nytt (dette kan kreve ytterligere arbeid med membran).

3. Rommet har sin funksjon, men det er fare for at vann kan bli stående på fliser og ikke ledes til sluk ved mindre lekkasjer. Dette kan føre til økt fuktbelastning på gulvet og rommet, som igjen kan føre til fuktskader. For å lukke avvike må det etableres tilstrekkelig fall til sluk fra ethvert sted i rommet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har ukjent slukløsning da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet. Det er synlig membranplater rundt oppkant på gulvet, membranløsning på selve gulvet er ukjent men antas å være smøremembran. Membranløsning på vegger i våtsone er ukjent.

Det finnes ingen dokumentasjon på sluk, membran og tettesjikt.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er ikke undersøkt, TG2 gis på bakgrunn av alder på smøremembran (over halvparten av forventet levetid) samt at sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er dusjkabinett som er montert over sluk, det ble vurdert som ikke forsvarlig å flytte på dette uten at det kan medføre skader på installasjonen. Sluker og membran/tettesjikt rundt dette er derfor ikke nærmere vurdert. Maling på murvegger i tilknytning til våtsone er ukjent, det kan dermed ikke påvises membran i våtsone på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet bør brukes med dusjkabinett og forsiktighet (Ref. «overflater gulv») men det bør etableres bedre tilgang til sluk for rengjøring.

Badet synes å fungere med dagens bruk, men det anbefales jevnlig tilsyn med overflater og sluk/synlig membran da lekkasje plutselig kan oppstå. Dette gjelder spesielt da bruken kan endres med nye eiere.

Det må innhentes dokumentasjon på type maling på veggene og om denne tilfredsstiller krav til membran i våtsone. Det antas at alder på denne i alle tilfeller har passert halvparten av forventet levetid.

Med tid kan membranprodukter bli sprø og mer utsatt for svekkelse. Kombinert med at bygg naturlig har noe bevegelse kan det være fare for at lekkasjer plutselig oppstår.



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har innredning med nedfelt servant, skapinnredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett og varmtvannsbereder.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon via luke på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Det ble påvist kondensering på glass i vindu på yttervegg, dette kan skyldes at ventil var lukket på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte for å kunne effektivt luften ut fuktighet fra rommet. Høy fuktighet over tid kan skape miljø og grobunn for mugg og sopp.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



Ventil var lukket på befaringstidspunktet



Kondensering på innvendig glassrute

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rørøpplagg ligger åpent på badet og vegger med vanninstallasjoner er enten åpne eller av mur. Det er utført søk med fuktoverflatesøker rundt gjennomføringer i gulv og i området foran toalett, uten å påvise unormale verdier i forhold til referanseverdier (tørr del av rommet).

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

ANDRE ETASJE > BAD

Generell

Bad er opplyst i dokumentasjon fra borettslaget å være fra 2011-2013. Det foreligger ferdigattest for rehabilitering/renovering av badet. Referansenivå lagt til grunn er TEK10.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har panel innvendig i tak og fliser på vegger

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstill: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

1. Det er målt 9mm fra inntil dusjkabinett til top av flis foran døren. Det kan ikke påvises oppkant ved terskel uten destruktive inngrep. Høydeforskjell fra topp sluk er ikke mulig å måle nøyaktig da det er montert dusjkabinett over sluket som den bygningssakkyndige ikke ønsker å flytte på grunnet fare for skader på installasjonen. Det virker lite sansynlig at det er 16mm fall fra utenfor dusjkabinett til sluket under. TG2 settes derfor i henhold til standarden.

2. Det er påvist stedvis bom i fliser. Bom i flis vil si at det mangler lim/heft og det er ett hullrom under flisen.

3. Det registreres noe motfall 1-2 mm fra området mellom toalett og dusjkabinett til under toalett. Dette er også påvist ved hjelp av klinkekuler.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. For å lukke avviket må fallforholdene utbedres slik at avstand fra topp av sluk til topp av flis ved dør er minimum 25mm.

2. Det er ikke observert riss eller sprekker i flis/fuger. Fliser med bom bør holdes under oppsyn for å se utviklingen over tid, ved tegn til riss/sprekker i flis eller fugene rundt må det påregnes tiltak.

3. Rommet har sin funksjon med avviket, men det er fare for at vann kan bli stående på fliser og ikke ledes til sluk ved mindre lekkasjer. Dette kan føre til økt fuktbelastning på gulvet og rommet, som igjen kan føre til fuktskader.

For å lukke avviket må det etableres tilstrekkelig fall til sluk fra ethvert sted i rommet.

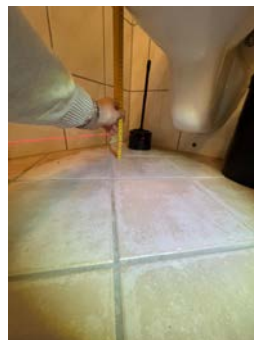
Endret bruksmønster, som økt dusjing, høyere fuktbelastning eller flere brukere av badet, kan føre til økt belastning på overflater. Dette kan resultere i kortere levetid for materialene, økt risiko for fuktskader og behov for hyppigere vedlikehold. Det anbefales å kontrollere overflatene jevnlig for tegn til slitasje eller lekkasjer.



Noe motfall mot toalettet



9mm fra foran dusjkabinett til topp flis foran dør



Noe motfall mot toalett

Tilstandsrapport



Det synes å være generelt fall mot sluk fra innredning,

ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har ukjent slukløsning da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befarings tidspunktet.

Det antas at det er smøremembran på badet, men det finnes ingen dokumentasjon på sluk, membran og tettesjikt annet en ferdigattest for badet.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sluk er ikke undersøkt, TG2 gis på bakgrunn av alder på smøremembran (over halvparten av forventet levetid) samt at sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. For smøremembran regnes halvparten av levetiden som oppbrukt ved 15 år.

Det er dusjkabinett som er montert over sluk, det ble vurdert som ikke forsvarlig å flytte på dette uten at det kan medføre skader på installasjoner. Sluker og membran/tettesjikt rundt dette er derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Badet bør brukes med dusjkabinett (Ref. «overflater gulv») men det bør etableres bedre tilgang til sluk for rengjøring.

Badet synes å fungere med dagens bruk, men det anbefales jevnlig tilsyn med overflater og sluk/synlig membran da lekkasje plutselig kan oppstå.

Dette gjelder spesielt da bruken kan endres med nye eiere.

Det bør forsøkes å etablere enklere tilgang til sluk samt rutiner for renhold av dette.

Med tid kan membranprodukter bli sprø og mer utsatt for svekkelse. Kombinert med at bygg naturlig har noe bevegelse kan det være fare for at lekkasjer plutselig oppstår.



Sluk under dusjkabinett

ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant og sideskaper, veggmontert toalett med innebygget susterne og dusjkabinett.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er riss/krakkelering i servant. Trolig grunnet bruk og alder.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

For å lukke avviket må sprekker utbedres eller servanten byttes. Det er ingen tegn til lekkasjer, men hvis skaden fortsetter å utvikle seg kan dette oppstå over tid.



Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Tilstandsrapport



Dreneringshull under toalett for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget systerne.

ANDRE ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Badet har avtrekk ved hjelp av elektrisk vifte montert i taket. Avtrekket leder sannsynligvis opp gjennom og over tak. Funksjonstestet ved hjelp av ett ark. Det er flat terskel og spalte under dør som tilluft.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

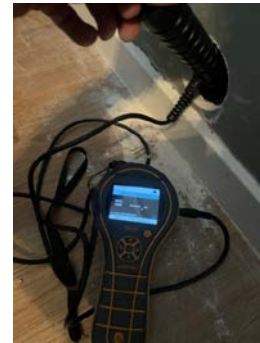


ANDRE ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjort fra soverom ved siden av vannfordelerskap for rør-i-rør til badet. På vegg som har innebygget systerne og dusjkabinett. Det ble målt fukt i bunnsvill (vekt%) som ikke ga utslag på måleinstrumentet. Nedre grenseverdi på måleinstrumentet er 6% så fuktnivået er 6% eller lavere og dermed er det målte området tørt på befaringstidspunktet.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate i imitert tre. Kjøkkenet har integrert kjøøl/fryserskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med stekeovn og frittstående microbølgeovn. Årstall for kjøkkenet er uvisst men det er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Det er skader på skuffefront under vask ut over normal slitasjegrad. Det er merker etter ytre påkjenninger og noe svelling rundt skaden.

Bryter for komfyrvakt har skader, men opplyses av eier å fungere.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

For å lukke avvike må fronten byttes ut eller repareres.

Avviket er kosmetisk og det må være opp til den enkelte å vurdere utbedringen av avviket.

Dekselet som inkapsler bryteren for komfyrvakten er løst/knekt.

Komfyrvakt fungere idag med skaden, men skaden kan føre til at denne plutselig stopper å virke.



Lekkasjedeteksjon og vannstopper

Tilstandsrapport



Skade på skuffefront



Kontroller for komfyrvakt har skade.



Det er gjort søk med fuktoverflateindikator foran oppvaskmaskin, kjøleskap og vask uten noen unormale funn.

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator i overskap med avtrekk som ledes ut av vegg. Det er tilluft på kjøkkenet i form av ventil på vegg. Avtrekket er funksjonstestet med ett ark og det er påvist godt avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i boligen av kobberør og nyere rør-i-rør system (til bad og kjøkken).

Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom men ikke funksjonstestet da den bygningssakkyndige vurderer at det er risiko for at det kan føre til lekkasje eller andre skader. Det er også stoppekran til utekran på vaskerommet.

Det er rørskap for rør-i-rør i tilknytning til bad i 2 etg (tilgjengelig fra soverom mot øst).

Det er synlig ett åpent hull i skapet som kan være for drenering og synliggjøring av lekkasjevann inn på badet uten at dette kan dokumenteres.

Lekkasjevann vil ellers kunne følge varerør (det utvendige røret) og synliggjøre lekkasjevannet på vaskerom ved tilkoblingspunkt.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist stedvis Irr på kobberør i vaskerom, sannsynligvis på grunn av kondensering når varm fuktig luft møter kald overflate på rør f.eks.

Vannrør av kobber er over 25 år og har derfor oppnådd mer en halvparten av forventet brukstid. TG2 settes ihht. Til standarden.

Rør-i-rør system har ingen symptomer på avvik (TG1)

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør føres jevnlig tilsyn med anlegget slik at man tidlig kan oppdage eventuelle lekkasjer. Slitasje over tid på rør og overganger kan føre til plutselig lekkasje som kan påføre skader på annen konstruksjon.



Tilkoblingspunkt rør-i-rør og stoppekran til utevann



Noe irr på kobberør



Hovedstoppekran på vanninntak

TG 2 Avløpsrør

Det er hovedsaklig avløpsrør av støpejern (trolig fra byggeår) med noe rør i plast i tilknytning til installasjoner. Stakeluke er påvist på vaskerom.

Det er kun vurdert avløpsrør internt i boligen. Det er opplyst om fornying av utvendig vann- og avløpsrør, ferdigstilt i 2013, i tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør av støpejern får TG2 basert på levetid i henhold til standarden.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør føres jevnlig tilsyn med anlegget slik at man tidlig kan oppdage eventuelle lekkasjer. Slitasje over tid på rør og overganger kan føre til plutselig lekkasje som kan påføre skader på annen konstruksjon.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegg og lufting via åpningsvinduer

TG 1 Andre VVS-installasjoner

I boligen er det vanninntak og tilkoblingspunkt for sprinkelanlegg i vedboden.

Tilstandsrapport



Instruks for felles sprinkelanlegg utenfor vedbod



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har elektrisk anlegg med automatissikringer.

Eier opplyser om at sist el-tilsyn ble utført 13.11.17.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1999 I følge erklæring i sikringsskap.
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

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra 2012 på 200L Plassert på vaskerom. Tilkoblet eget stikk med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er tilkoblet via stikkontakt. Refferansenivå (2012) setter krav til at varmtvannsberedere over 1500w skal ha fast tilkobling med bryter. Forholdet får derfor TG2.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Fast tilkobling med bryter må etableres. Det er økt risiko for varmgang og branntilløp ved tilkobling via vanlig stikkontakt.

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Erklæringen gjelder ny inntakskabel, nytt sikringsskap, overspenningsvern, jordfeilvarsler, jordfeilbryter, baderomskurser, nye automatsikringer, nytt overbelastningsvern, ny hovedjording, utjevningjord og fellesjord.

Det er også samsvarserklæring på ny AMS måler i skapet datert 05.04.18.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk 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?

Ukjent

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?

Ja Det anbefales på generell basis å gjennomføre en ny el-kontroll da det er påvist avvik vedrørende tilkobling av varmtvannsbereder samt at anlegget siste ble kontrollert for over 7 år siden.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke el-faglig kompetanse og kan således ikke uttale seg om eventuelle avvik ved anlegget. Anlegget bør ha ettersyn av en el-fagkyndig.

Kostnadsestimat gjelder for utvidet el-kontroll og tar ikke med i beregningen eventuelle avvik som måtte kreve utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har sprinkelanlegg i andre etasje, brannvarslere i hver etasje og håndholdt brannslukningsapparat plassert i gang i andre etasje.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn oppgitt som leire i opprinnelig byggeanmeldelse.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er angitt i opprinnelig byggeanmeldelse at grunnmurer er behandlet med 2 strøk asfalt under terreng.

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at fasaden mot øst har oppgradert drenering i 2002.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

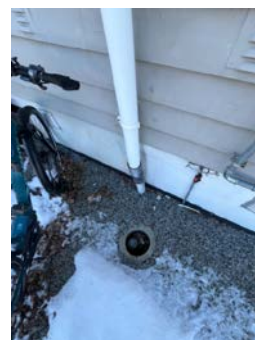
Drenering på side mot vest har passert mer en halvparten av forventet levetid (30 år) TG2 sette iht. standarden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Man bør overvåke konstruksjoner i rom under terreng for å se etter endring over tid. Ved endringer og avvik må dreneringen påregnes fornyet. (Gjelder side mot vest).

Utvendig fuktsikring langs mur mot øst synes fagmessig utført, med klemlist synlig langs mur og drenerende masser på utsiden av mur.



Mot øst

Tilstandsrapport



Mot vest

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av bordforsalet betong

TG IU Terrengforhold

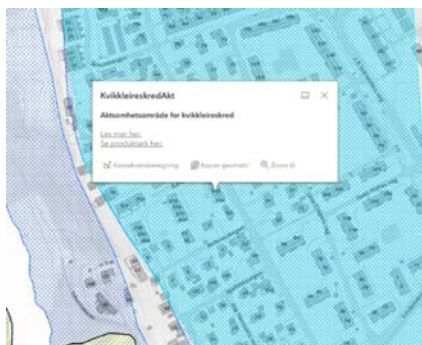
Tomten ligger i generelt aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE kart

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsledning av ukjent type, fornyet i 2013 i følge tidligere salgsoppgave. Vannrør i plast (PEL) fornyet i 2013 i følge tidligere salgsoppgave

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

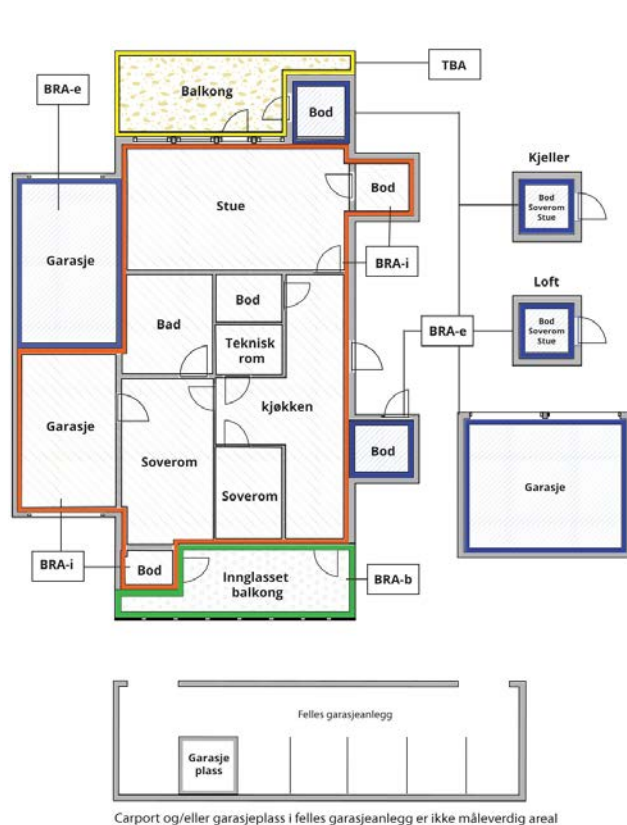
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	39			39	
Første Etasje	39			39	18
Andre etasje	41			41	
SUM	119				18
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	TV-stue, Bad/vaskerom, Kott, Teknisk rom		
Første Etasje	Entré, Stue m/trapp, Kjøkken, Vindfang		
Andre etasje	Soverom, Soverom 2, Bad, Gang, Bod		

Kommentar

TBA er utvendig terrasse på ca 18m².

Arealer er målt opp etter NS3940:2023 og BRA er avrundet til nærmeste m² i henhold til matematiske avrundingsregler. Det er brukt håndholdt lasermåler av typen Leica Disto X3 og man må regne med noe avvik som kan skyldes målemetoden.

For en helt nøyaktig oppmåling av arealer bør det benyttes 3D-scan med laser eller liknende, kombinert med kontrollmåling med lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I andre etasje er badet bygget om fra toalett+bad til ett fullverdig bad. Opprinnelig er det inntegnet 3 bruksrom (soverom) i andre etasje, dette er omgjort slik at det er 2 store soverom i etasjen og en bod mellom bad/sov mot vest.

I kjelleretasjen er det opprinnelig inntegnet ett stort rom (kjellerstue), en bod og et vaskerom. Rømningsvindu i kjellerstue er etablert i nyere tid, det foreligger tegninger på dette samt lysgrav på utsiden av vinduet

Denne vurderingen tar utgangspunkt i hvordan rommene faktisk brukes på befaringstidspunktet. Det betyr at rommenes funksjon vurderes ut fra dagens bruk, selv om byggetegninger eller tillatelser kan vise noe annet.

Tilgjengelige tegninger og dokumentasjon er kontrollert opp mot dagens situasjon. Rom kan avvike fra både godkjent bruk i kommunen og gjeldende tekniske forskrifter, uten at dette har betydning for hvordan rommet defineres i denne vurderingen.

Dersom det er avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk, anbefales det å undersøke dette nærmere, for eksempel ved å kontakte kommunen.



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

Kommentar: Byttet vinduer, etterisolert og byttet kledning på vegg mot vest i 2020 (I regi av borettslaget)

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)
Rekkehus	105	14

Kommentar

Rekkehus

S-rom i kjeller er bod (ca 8,46m2) samt vedbod (ca 2.02m2).
S-rom i andre etasje er bod (ca 2,62m2) og skyvedørsgarderobe på soverom (ca 1,86m2).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2025	Jon-Inge Lid	Takstingeniør
	Christopher Eriksen Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	4576		0	9249.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Århusvegen 55 D

Hjemmelshaver

Falkum 9 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FALKUM 9 BORETTSLAGET	948497891			Dahl Christopher Eriksen, Music Mia

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i midten av rekke i etablert boligområde på Falkum i Skien.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og treterrasser. Det er støpt platting og trapp ved inngangsparti.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1963

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.02.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	1	Nei
Opprinnelige tegninger og søknadspapirer med brukstillatelse	16.11.1964	Fra kommunens arkiver	Gjennomgått	16	Nei
Grunnbokutskrift	18.02.2025		Gjennomgått	2	Nei
Kommunalpapirer fra meglerpakke			Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- **Fuktmåling:** måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- **Hulltaking:** boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt opmålingen 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

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

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende forskrifter og beste praksis for taksering og tilstandsvurdering. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, enkle funksjonstester og tilgjengelig dokumentasjon per befaringstidspunktet. Skjulte feil, mangler eller konstruksjonsmessige forhold som ikke er synlige uten destruktive inngrep, omfattes ikke av denne rapporten.

Opplysninger fra eier, forvalter eller andre kilder er lagt til grunn der relevant, men er ikke verifisert utover det som fremgår av rapporten. Beregninger og målinger er utført med hensiktsmessige verktøy, men mindre avvik kan forekomme.

Rapporten gir en uavhengig vurdering av boligens tilstand, men er ikke en garanti for at det ikke kan oppstå skader eller avvik etter befaringen. Rapporten er gjennomlest og godkjent av selger. Kunden oppfordres til å sette seg grundig inn i rapportens innhold og eventuelt innhente ytterligere undersøkelser ved behov.

Egenerklæring

Århusvegen 55D, 3723 SKIEN

18 Feb 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Århusvegen 55D

Postadresse

Århusvegen 55D

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja

☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

28.05.2021

Har du 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.

Bodd siden overtakelse 01.08.2021

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Music, Mia

Medselger

Dahl, Christopher Eriksen

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

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 setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller 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?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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
- 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

Beskriv nærmere hvilke forhold

I løpet av vår/sommer skal det byttes ytterdør, kledning på fremsiden + 10cm isolasjon. Det skal byttes takpapp, takrenner og pipehatter i regi av borettslaget.

- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Felleskostnadene øker til 8100 kr fra 1/3.

- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94567225

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Music, Mia	2025-02-18	Dahl, Christopher Eriksen	2025-02-18

Identification	Identification
 Music, Mia	 Dahl, Christopher Eriksen



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

Egenerklæringsskjema

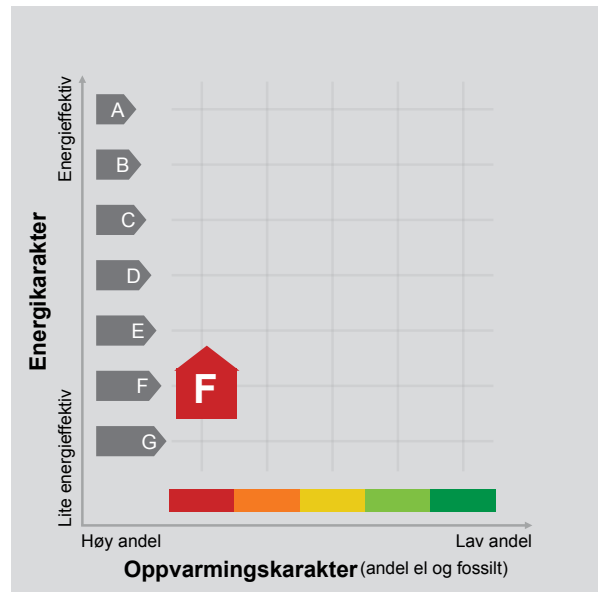
Signed by:

Music, Mia	18/02-2025	BANKID
Dahl, Christopher Eriksen	14:07:51	BANKID
	18/02-2025	
	14:09:37	

ENERGIATTEST



Adresse	Århusvegen 55D
Postnummer	3723
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	4576
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164492834
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-85098
Dato	26.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

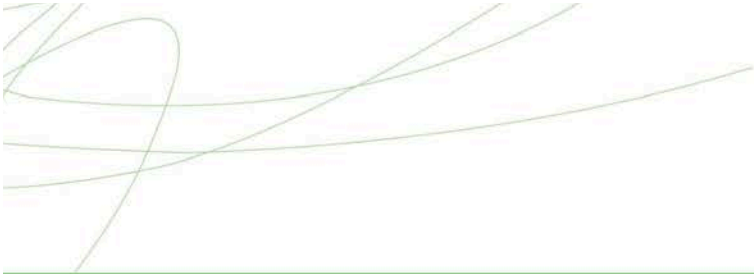
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

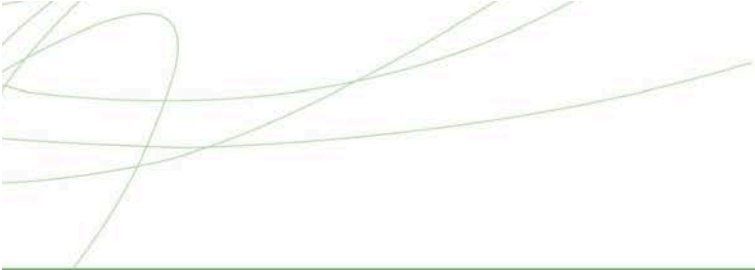
- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	119
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

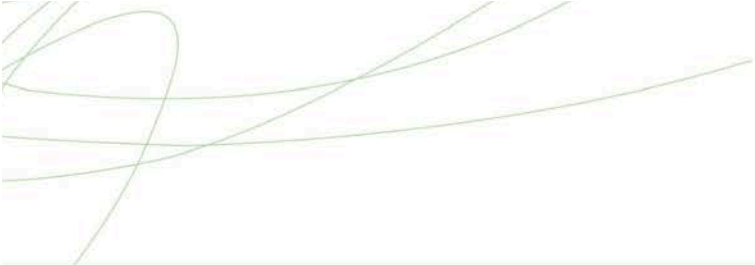
Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



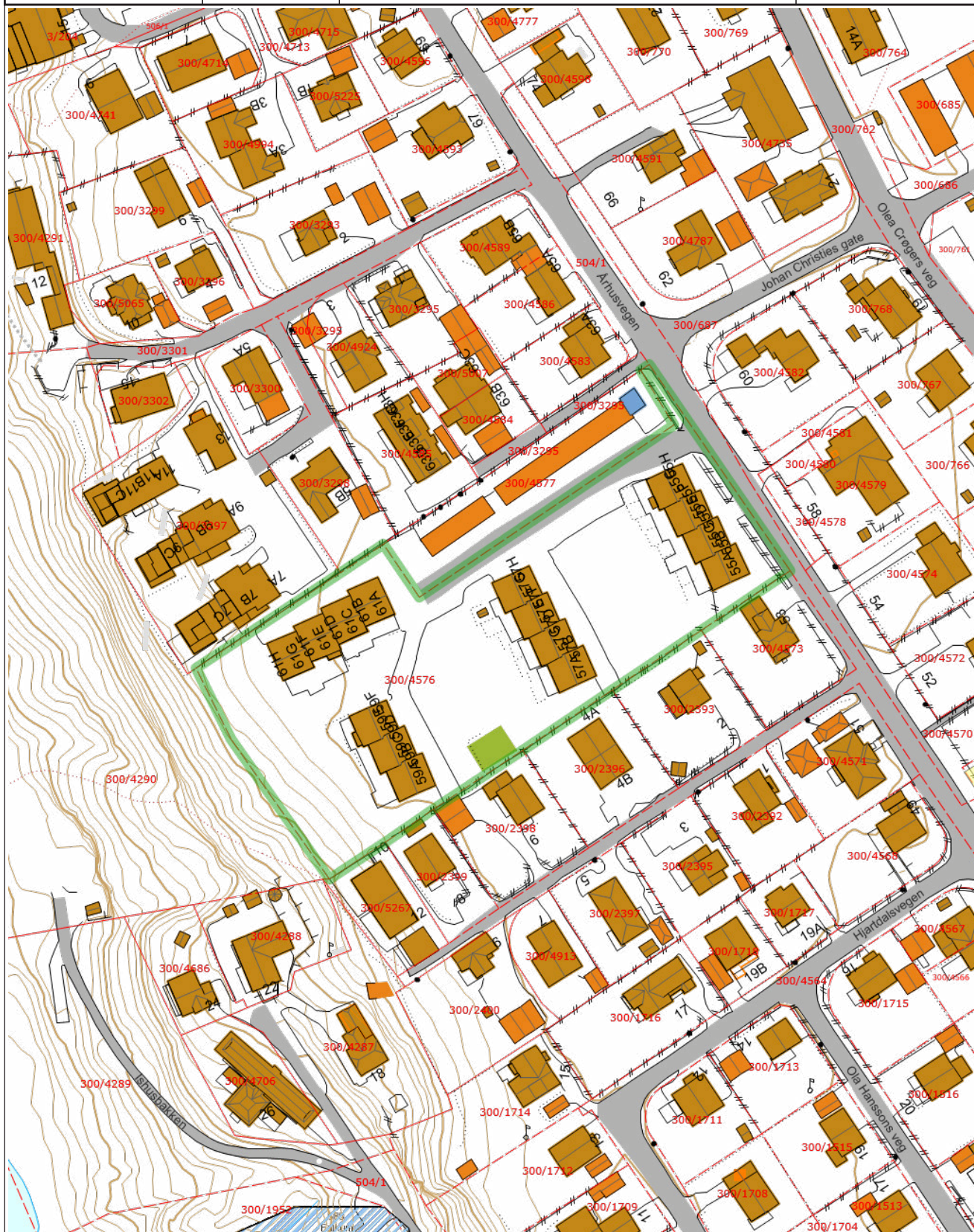
Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 4576	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	-----------	--------	--------

Adresse:	Århusvegen 55D 3723 SKIEN, m.fl.
----------	-------------------------------------

Annen info:



Målestokk
1:1500



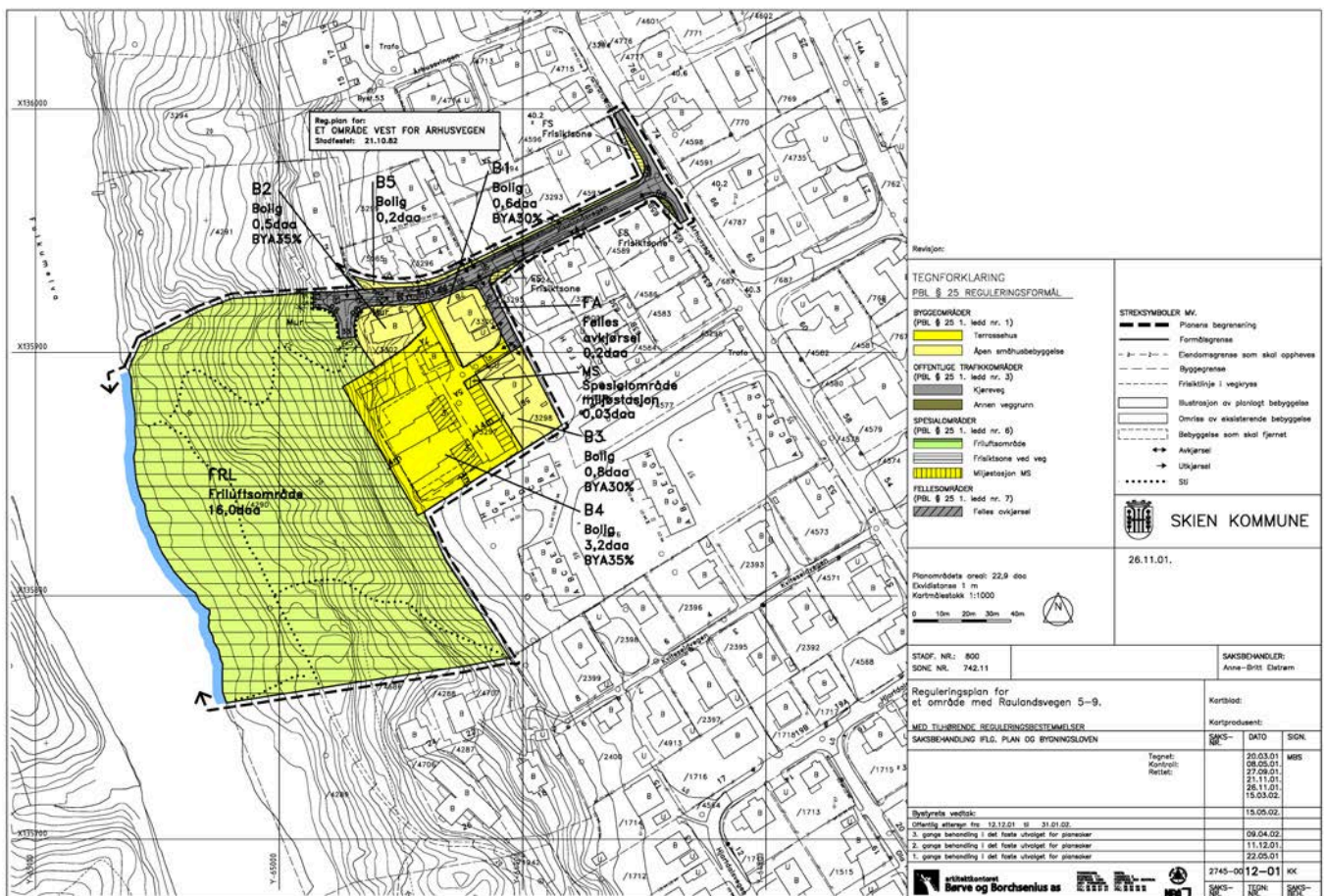
Tegnforklaring

	Kvikkleire - Risikoklasse 2		Kvikkleire - Lav		Kulturminnevernplan Hensynssone_C
	Vegsperring		Hekk		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrense generert		Teiggrense fiktiv		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekan		Traktorveg		Sti
	Bygning tiltak - punkt		Bygning tiltak - areal		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Fiskeri og landbruk
	Garasje og uthus		Annen næring		Flaggstang
	Annet gjerde		Frittstående mur		Loddrett mur
	Trapp		Veg		Elvekant
	Elv og bekk		Forsenkningskurve		Høydekurve 5m
	Høydekurve		Elv		Lekeplass
	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





Skien kommune

Reguleringsplaner

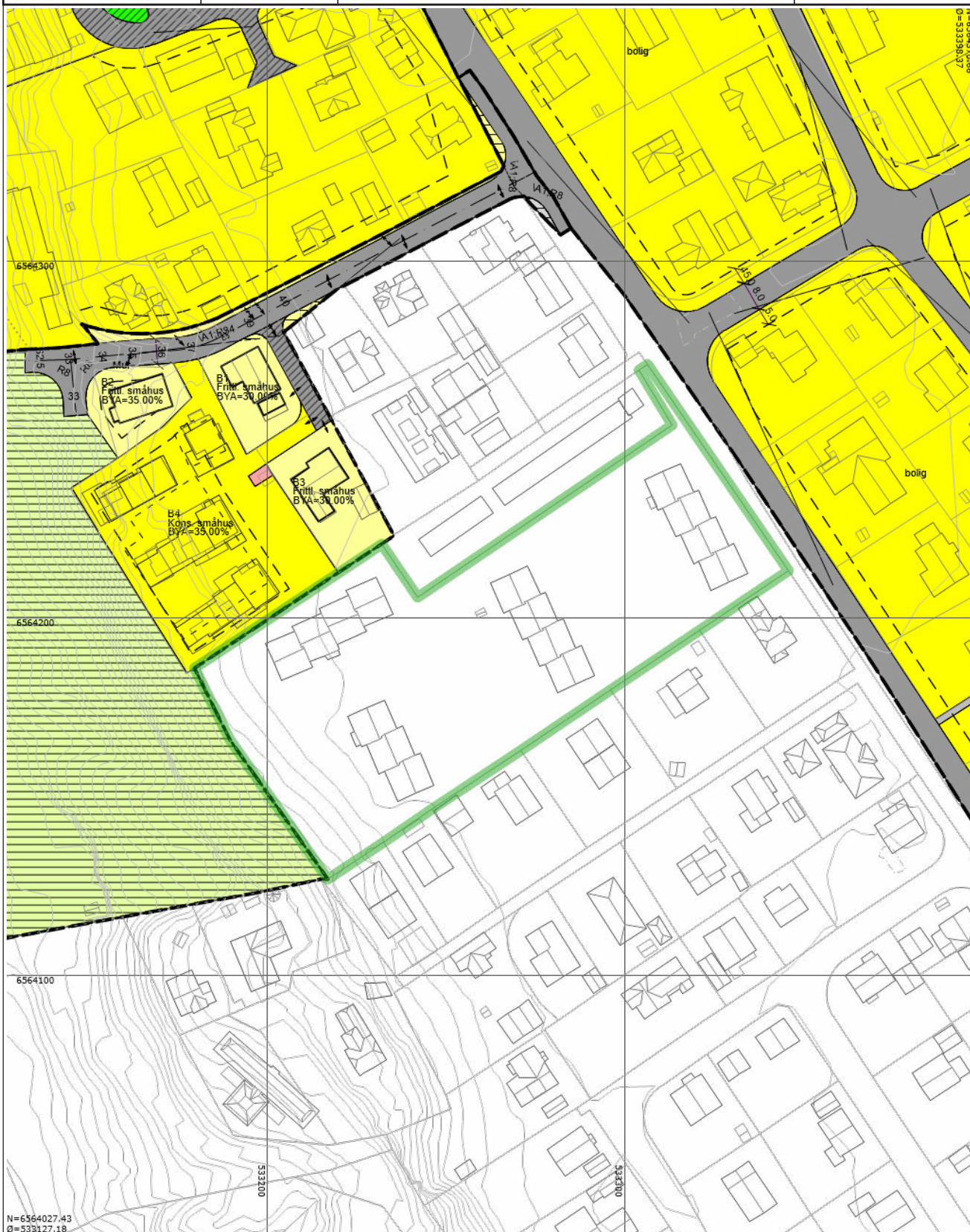
Eiendom: Gnr: 300 Bnr: 4576 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Århusvegen 55D
3723 SKIEN, m.fl.

Annen info: Reguleringsplan for et område ved Raulan



Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		Traktorveg midtlinje		BygningTiltakAreal
	Udefinert bygning		Bygning		Elv og bekk
	Elv		Høydekurve		Forsenkingskurve
A	Påskrift reguleringsplan		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Måle- og avstandslinje	.	Avkjørsel
	RpFormålGrense		RpGrense		Frisiktsone
	RbFormålOmråde		Boliger		Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse		Kjørevei		Annen veigrunn
	Gangvei		Kommunalteknisk virksomhet		Friluftsområde
	Felles avkjørsel		Felles lekeareal		Eiendomsteig

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 8 600**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 100**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 16 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**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 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

BUDSKJEMA



Eiendom:

Århusvegen 55D, 3723 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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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.

Notater

[illegible]

Notater

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, leaving small margins at the top and bottom. There are no vertical margin lines, text, or other markings on the page.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

RICHARD LØYNING ARNTSEN | Eiendomsmegler | **90 55 36 65**

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