



# DOKUMENT- VEDLEGG

**Borgelia 47, 3711 Skien**



**SØRMEGLEREN**

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



Kartverket

SØRMEGLEREN TELEMAR AS AVD. SKIEN  
CO/SPAREBANKEN SØR, POSTBOKS 14  
3701 SKIEN

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 82-23-0064 (Malin Valen)  
Vår referanse: 3156210/21198052  
Bestilling: C3 2023-04-26 (12) 34

Dato  
26.04.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse:  |
|----------|---------|-------------|------------------|
| 6409     | 101     | 10.5.1979   | ERKLÆRING/AVTALE |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| Knr.       | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|------------|------|------|------|------|
| 3807 SKIEN | 75   | 194  | 0    | 0    |

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

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

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

UR

Rett kopi bekrefte  
Unni Rundhaugen

DAGBOKEFØRT

10. MAI 1979 86409

BYFORETAK I  
PORSGRUNN OG SKIEN

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

| Eiendomsbetegnelse<br>(gnr., bnr., evt. tomt nr.<br>eller gate og nr.) | Kommune | Eier                        |
|------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------|
| gnr 75 bnr 193                                                         | Skien   | Arne Gravir                 |
| " 75 " 194                                                             | "       | Helge Dahl                  |
| " 75 " 195                                                             | "       | Hans Hvosløf                |
| " 75 " 196                                                             | "       | Jens Stranheim              |
| " 75 " 197                                                             | "       | Ingebrigt Bø / Hege Solstad |
| " 75 " 198                                                             | "       | Sverre Tveit                |
| " 75 " 199                                                             | "       | Ellen Bratvold              |
| " 75 " 200                                                             | "       | Åge Halvorsen               |
| " 75 " 201                                                             | "       | Alf Bjarne Hansen           |
| " 75 " 202                                                             | "       | Grethe Gallefos             |

- I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjøte/festekontrakt på den tilhørende tomt.
  - II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings- tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhøre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.
  - III. Hver av eierne er overfor de øvrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomtar.
- Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eiere er varslet.
- IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.
  - V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Skien den 28/9.70

1. Alf-Bjarne Hansen

2. Ellen Bratvold

3. T. Rindhaugen

4. Dagfinn Olsenholt

5. Grethe Gallefos

6. Alf Bjarne Hansen

7. Sverre Tveit

8. Jens Hvosløf

9. Helge Dahl

10. Arne Gravir

HB-1805



Kartverket

SØRMEGLEREN TELEMAR AS AVD. SKIEN  
CO/SPAREBANKEN SØR, POSTBOKS 14  
3701 SKIEN

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 82-23-0064 (Malin Valen)  
Vår referanse: 3156209/21198047  
Bestilling: C3 2023-04-26 (12) 35

Dato  
26.04.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

|                 |                |                    |                                     |
|-----------------|----------------|--------------------|-------------------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>              |
| 7113            | 101            | 2.6.1978           | FESTEKONTRAKT - VILKÅR<br>URÅDIGHET |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 3807 SKIEN  | 75          | 195         | 0           | 0           |

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

FESTEKONTRAKT

DAGBOKFØRT  
02 JUN 78 07113  
BYFOC 0011  
PORSGRUNN OG SKIEN

§ 1. Arealet.

Undertegnede skogeier Bjørn Holta, f. 26.5.33, som grunneier, bortfester med dette til Hans Hvoslef, f. 16.01.54 som fester, en del av eiendommen Åkre gård, gnr. 75, b.nr. 15

Denne har fått navn Borgelia 47 og er 82 m<sup>2</sup> stor. Den har G.nr. 75 B.nr. 195

Målebrev datert 28.4.75, tinglyst 27.6.75.  
Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen og grunneieren har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2. Festetiden.

Festetiden skal være 99 år og regnes fra: 1.1.76  
Arealet stilles til festerens rådighet fra: dags dato

Festetiden kan forlenges ytterligere med en periode på 20 år. Festeren kan ved henvendelse til grunneieren tidligst 1 år før festetidens utløp, få beskjed om festekontrakten kan påregnes forlenget eller ikke. Hvis festeren ikke ønsker å forlenge kontrakten, må han si fra herom innen 1 år før festetidens utløp, hvis ikke ansees festekontrakten automatisk forlenget hvis grunneieren ikke motsetter seg forlengelse.  
Såfremt festeren ønsker festetiden forlenget, har grunneieren valget mellom enten å forlenge festetiden, innløse bebyggelsen på den festede tomt eller å selge tomten til festeren. I mangel av enighet om prisen ved overtagelse av bebyggelsen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3 etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12. Såfremt partene ikke blir enige om prisen for den festede tomt, blir denne å fastsette ved skjønn på samme måte. Grunneieren har adgang til å vente med å treffe sitt valg til disse skjønn foreligger.

§ 3. Festeavgiftens størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 116,-, beregnet etter 5 % av det totale areals grunnpris kr. 12,- pr. m<sup>2</sup>, og fordelt likt pr. tomt for de like boligtyper. Avgiften forskuddsbetales og forfaller til betaling til Telemarksbanken A/S Skien den 1. januar hvert år. For den resterende del av det år kontrakt inngås betaler fester kr. , som forfaller ved underskrift av nærværende kontrakt.

Hver av partene skal kunne kreve regulert festeavgiften. Så lenge det hviler Husbanklån på bebyggelsen på den festede tomt, kan slik regulering skje så ofte og på sådan måte som Husbanken tillater. Såfremt det ikke lenger hviler Husbanklån på bebyggelsen på den festede tomt, men det gjelder prisforskrifter, skal regulering kunne skje så ofte som og efter prinsipper som prisforskriftene tillater. Hvis det heller ikke gjelder prisforskrifter, skal ved regulering festeavgiften omregnes etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og med en rentefot som står i samme forhold til vanlig rentenivå på reguleringstiden som den rentefot festeavgiften er regnet

etter ved kontraktens underskrift står i forhold til rentenivået ved kontraktsunderskriften, dog således at det ikke skal tas hensyn til øking i grunnverdien som skyldes festeren eller arbeider han har bekostet.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av voldgiftsrett på minst 3 medlemmer, hvorav den ene oppnevnes av grunneieren, den andre av festeren og formannen av byfogden. Skjønnnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene ved skjønnnet deles likt mellom dem. Skjønnsretten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer. Denne bestemmelse gjelder med mindre gjeldende prisforskrifter til enhver tid skulle inneholde annen bestemmelse.

Grunneieren forbeholder seg sikkerhet for festeavgiften med første prioritets pant i bygningen som blir oppført på den festede grunn for inntil 1 års forfall samt fremtidig festeavgift.

#### § 4. Skatter, m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren i egenskap av eier av det bortfestede areal unntatt almindelige formues- og inntektsskatter. Under dette går også utgifter til gateopparbeidelse og grunneierverv samt eventuell eiendomsskatt av bygninger med grunn- eller matrikkelskatt om det måtte bli pålagt isteden.

#### § 5. Bruk.

Festetomten skal av festeren nyttes til boligbebyggelse.

#### § 6. Vedlikehold. Gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand. Dette gjelder også avkjørselens tilknytning til veiene og eventuelt opparbeidede veier som ikke kommunen har overtatt vedlikeholdet for. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot offentlig vei og offentlige plasser og parker overensstemmende med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Delegjerder mellom eiendommene skal være ensartet. Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter han har hatt til gjerdet.

#### § 7. Forsikring.

Festeren forplikter å holde alle bygninger fullverdi forsikret i anerkjent norsk forsikringsselskap. I tilfelle brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente.

#### § 8. Ledninger og adkomst

Festeren må finne seg i at det på og over den ubebyggede del av tomten blir sørget for adkomst og utført ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter.

Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved foran nevnte arbeider tilkommer festeren godtgjørelse som i Mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett som oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns eiendom ved at grunneieren lar utføre slike arbeider på den til fordel for festeren. Grunneieren skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelse, takster over eiendommen o.l.



Kjøperen er kjent med og godtar at det er solidarisk vedlikeholdsplikt mellom eierne av boligene i nærværende husgrupper når det gjelder ledningsnett under/fra husgruppen og frem til de interne hovedkloakk- og vannledninger.

#### § 9. Fremleie og fremlån m.v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger er ikke tillatt uten grunneierens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån. Nektelse kan dog skje bare på saklig grunnlag. Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

#### § 10. Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller beløp som grunneieren har krav på, er grunneieren berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført, til tvangsauksjon.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon etter 1. ledd skal grunneieren i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon innen 1 måned etter at varsel er gitt ved å innbetale skyldig festeavgift eller andre skyldige beløp med påløpne omkostninger og renter fra forfall eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren, innen en frist som nærmere blir fastsatt av grunneieren.

#### § 11. Utløp av festetiden. Innløsning av bygningene m.v.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til grunneierens rådighet i ryddiggjort stand, men grunneieren skal ha rett til å overta bygningene til den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til deres alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelse av bygningenes verdi, blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Grunneieren kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

#### § 12. Overdragelse.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område, til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, må overdragelsen godkjennes av grunneieren som dog ikke kan nekte godkjennelse med mindre han har saklige innvendinger mot kjøperen som fester.

#### § 13. Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til stemp-



ling og tinglysning av festekontrakt og målebrev.

#### § 14. Ikrafttreden.

Festekontrakten trer i kraft når den er undertegnet av begge parter. Feste- forholdet er allikevel betinget av at prisen godkjennes av prismyndigheten, og av at festeren får konsesjon hvis konsesjon er nødvendig. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til grunneieren uten vederlag til noen av partene.

#### § 15. Voldgiftsrett.

Twist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

#### § 16. Tinglysning.

Hver av partene er berettiget til å tinglyse nærværende festekontrakt. Tinglysningen skal i alle tilfelle skje på festerens bekostning.

#### § 17. "Rettigheter/Heftelser".

Fester, i henhold til nærværende kontrakt, er kjent med at boligens inngangsparti med boder blir liggende under eventuell bakenforliggende bolig, tomt nr. 45 gnr. 75 bnr. 193 samt at terrassen blir liggende over eventuell foranliggende bolig, tomt nr. 49 gnr. 75 bnr. 193.

Fester må på sin side uten vederlag tåle at eventuell foranliggende bolig, tomt nr. 48 gnr. 75 bnr. 196 får adkomst og har inngangsparti med boder på festerens tomt samt at eier av eventuell bakenforliggende bolig, tomt nr. 45 gnr. 75 bnr. 193 har bruksrett til terrasse beliggende over festerens bolig.

Bruker av såvel terrasse som inngangsparti med boder har selv vedlikeholdsplikt, og er erstatningspliktig for skader tilliggende bolig måtte bli påført som følge av manglende vedlikehold.

#### Særbestemmelse.

Hvis og sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus av den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og grunneieren i tilfelle festededighet er berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningene på tomten for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfalt festeavgift for ett år, foruten retten til fremtidig festeavgift.



5. Firmaet G. Block Watne A/S har eneretten til oppføring av bolig. Retten gjelder ikke en eventuell frentidig utvidelse eller erstatning av den opprinnelige bolig.
6. Med feste av eiendommen følger det med automatisk medlemskap i stedets Velforening. Fester må når forlangt, innløse sin andel og til en hver tid betale de løpende utgifter, samt rette seg etter de bestemmelser foreningen vedtar.
7. ....  
.....  
.....

Nærværende kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav festeren og grunneieren hver beholder 1.

.....  
Bjørn Holta

.....  
Fester



## Kommunale avgifter:

Årsavgifter for den aktuelle eiendommen for år 2023

|                 |                  |       |         |       |
|-----------------|------------------|-------|---------|-------|
| Gnr.: <b>75</b> | Bnr.: <b>195</b> | Fnr.: | U.fnr.: | Snr.: |
|-----------------|------------------|-------|---------|-------|

### Kopi av siste regning:



**SKIEN KOMMUNE**

Skien kommune  
POSTBOKS 360

3701 SKIEN

### FAKTURA

JOHNSEN THOMAS  
BORGELIA 47  
3711 SKIEN

Fakturanr. 100529010

Kundenr. 511730

Fakturadato 24.01.2023

Forfallsdato 20.02.2023

Bankkonto 1503 39 42173

KID 00511730100000169

Fakturabeløp NOK 6152,33

Utsteder Kommunale eiendomsgebyrer  
Organisasjonsnr. 938759839MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon 35581000  
Deres ref.

Eiendom 75/195/0/0/6270 - Borgelia 47  
Eier JOHNSEN THOMAS

Termin 01 01.01.23-30.04.23

| GEBYRTYPE         | GRUNNLAG ENH.   | PRIS ANDEL  | FRA-TIL DATO  | TERMINBELØP | MVA |
|-------------------|-----------------|-------------|---------------|-------------|-----|
| EIENDOMSSKATT     | 1381500,00 0/00 | 3,90 1/1    | 010123-300423 | 1795,67     |     |
| VANN STIPULERT    | 130,00 M3       | 18,06 1/1   | 010123-300423 | 782,60      | 25% |
| AVLØP STIPULERT   | 130,00 M3       | 25,44 1/1   | 010123-300423 | 1102,40     | 25% |
| FAST VANN 50 M3   | 1,00 Stk        | 903,00 1/1  | 010123-300423 | 301,00      | 25% |
| FAST AVLØP 50 M3  | 1,00 Stk        | 1272,00 1/1 | 010123-300423 | 424,00      | 25% |
| RENOVASJON FELLES | 1,00 stk        | 2626,00 1/1 | 010123-300423 | 875,33      | 25% |
| Netto             |                 |             |               | 5281,00     |     |
| MVA               |                 |             |               | 871,33      |     |
| Øreavrunding      |                 |             |               | 0,00        |     |
| Å betale NOK      |                 |             |               | 6152,33     |     |

Grunnlag MVA høy sats: 3485,33, MVA: 871,33

### Eventuelle opplysninger:

**Skien kommune har fra 01.01.20 åpnet for månedlig betaling av kommunale avgifter**

|                                     |      |              |  |
|-------------------------------------|------|--------------|--|
| Eiendomsskattetakst                 | Kr.  | 1.381.500,00 |  |
| Kommunale avgifter<br>Pr år (2023): | kr.: | 18.456,99    |  |
| Utestående beløp:                   | Kr.  |              |  |



Skien kommune

# Bygningsinformasjon

| MATRIKKELENHET                               |            |           |             |               |              |                |             |     |             |              |             |              |
|----------------------------------------------|------------|-----------|-------------|---------------|--------------|----------------|-------------|-----|-------------|--------------|-------------|--------------|
| Kommune                                      |            |           |             |               |              |                |             |     |             |              |             |              |
| 3807 - Skien kommune                         |            | Gnr       | Bnr         | Fnr           | Snr          |                |             |     |             |              |             |              |
|                                              |            | 75        | 195         | 0             | 0            |                |             |     |             |              |             |              |
| BYGNING                                      |            |           |             |               |              |                |             |     |             |              |             |              |
| Bygningstype                                 | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status      | Næringsgruppe |              |                |             |     | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
| Terrassehus                                  | 164678210  | 0         | Tatt i bruk | Bolig         | Ant. boliger | Godkjentdato   |             |     | 1108        | 0            | 0           | 1108         |
| Representasjonspunkt                         |            |           |             |               |              |                |             |     |             |              |             |              |
| Nord: 6558062 Øst: 538058 System: EPSG:25832 |            |           |             | 10            |              |                |             |     |             |              |             |              |
| Bygningstatushistorikk                       |            |           |             |               |              | Registrertdato |             |     |             |              |             |              |
| TB-Tatt i bruk                               |            |           |             |               |              | 29.06.2004     |             |     |             |              |             |              |
| Bolignr.                                     | Type       | Bruksaral | Antall rom  | Kjøkken       | Antall bad   | Antall WC      | Adresse     | Gnr | Bnr         | Fnr          | Snr         |              |
| H0501                                        | Bolig      | 105       | 0           |               | 0            |                | Borgelia 45 | 75  | 193         | 0            | 0           |              |
| Bolignr.                                     | Type       | Bruksaral | Antall rom  | Kjøkken       | Antall bad   | Antall WC      | Adresse     | Gnr | Bnr         | Fnr          | Snr         |              |
| H0501                                        | Bolig      | 105       | 0           |               | 0            |                | Borgelia 46 | 75  | 194         | 0            | 0           |              |
| Bolignr.                                     | Type       | Bruksaral | Antall rom  | Kjøkken       | Antall bad   | Antall WC      | Adresse     | Gnr | Bnr         | Fnr          | Snr         |              |
| H0401                                        | Bolig      | 112       | 0           |               | 0            |                | Borgelia 47 | 75  | 195         | 0            | 0           |              |
| Bolignr.                                     | Type       | Bruksaral | Antall rom  | Kjøkken       | Antall bad   | Antall WC      | Adresse     | Gnr | Bnr         | Fnr          | Snr         |              |
| H0401                                        | Bolig      | 112       | 0           |               | 0            |                | Borgelia 48 | 75  | 196         | 0            | 0           |              |
| Bolignr.                                     | Type       | Bruksaral | Antall rom  | Kjøkken       | Antall bad   | Antall WC      | Adresse     | Gnr | Bnr         | Fnr          | Snr         |              |
| H0301                                        | Bolig      | 112       | 0           |               | 0            |                | Borgelia 49 | 75  | 197         | 0            | 0           |              |
| Bolignr.                                     | Type       | Bruksaral | Antall rom  | Kjøkken       | Antall bad   | Antall WC      | Adresse     | Gnr | Bnr         | Fnr          | Snr         |              |
| H0301                                        | Bolig      | 112       | 0           |               | 0            |                | Borgelia 50 | 75  | 198         | 0            | 0           |              |
| Bolignr.                                     | Type       | Bruksaral | Antall rom  | Kjøkken       | Antall bad   | Antall WC      | Adresse     | Gnr | Bnr         | Fnr          | Snr         |              |
| H0201                                        | Bolig      | 112       | 0           |               | 0            |                | Borgelia 51 | 75  | 199         | 0            | 0           |              |

| Bolignr.      | Type        | Bruksaral  | Antall rom  | Kjøkken   | Antall bad       | Antall WC        | Adresse           | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---------------|-------------|------------|-------------|-----------|------------------|------------------|-------------------|-----|-----|-----|-----|
| H0201         | Bolig       | 112        | 0           |           | 0                | 0                | Borgelia 52       | 75  | 200 | 0   | 0   |
| Bolignr.      | Type        | Bruksaral  | Antall rom  | Kjøkken   | Antall bad       | Antall WC        | Adresse           | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0101         | Bolig       | 112        | 0           |           | 0                | 0                | Borgelia 53       | 75  | 201 | 0   | 0   |
| Bolignr.      | Type        | Bruksaral  | Antall rom  | Kjøkken   | Antall bad       | Antall WC        | Adresse           | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0101         | Bolig       | 112        | 0           |           | 0                | 0                | Borgelia 54       | 75  | 202 | 0   | 0   |
| Etasjennummer | Etasjeplan  | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |     |     |     |     |
| 1             | Hovedetasje | 0          | 0           | 2         | 126              | 0                | 126               |     |     |     |     |
| Etasjennummer | Etasjeplan  | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |     |     |     |     |
| 2             | Hovedetasje | 0          | 0           | 2         | 224              | 0                | 224               |     |     |     |     |
| Etasjennummer | Etasjeplan  | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |     |     |     |     |
| 3             | Hovedetasje | 0          | 0           | 2         | 224              | 0                | 224               |     |     |     |     |
| Etasjennummer | Etasjeplan  | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |     |     |     |     |
| 4             | Hovedetasje | 0          | 0           | 2         | 224              | 0                | 224               |     |     |     |     |
| Etasjennummer | Etasjeplan  | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |     |     |     |     |
| 5             | Hovedetasje | 0          | 0           | 2         | 210              | 0                | 210               |     |     |     |     |
| Etasjennummer | Etasjeplan  | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |     |     |     |     |
| 6             | Hovedetasje | 0          | 0           | 0         | 100              | 0                | 100               |     |     |     |     |

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Skien kommune

# Planstatus

| MATRIKKELENHET                                                                        |          |                                                                                      |     |     |                         |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-------------------------|---------------------|
| Kommune                                                                               | Gnr      | Bnr                                                                                  | Fnr | Snr | Adresse                 |                     |
| 3807 - Skien kommune                                                                  | 75       | 195                                                                                  | 0   | 0   | Borgelia 47, 3711 SKIEN |                     |
| KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN                                                            |          |                                                                                      |     |     |                         |                     |
| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til         |          |                                                                                      |     |     | Plan (vedtaksdato)      | Areal               |
| Båndlegging for regulering etter pbl.                                                 |          |                                                                                      |     |     | Kommuneplan (16.6.2016) | 77.98m <sup>2</sup> |
| Boligbebyggelse - Nåværende                                                           |          |                                                                                      |     |     | Kommuneplan (16.6.2016) | 80.22m <sup>2</sup> |
| byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav                                        |          |                                                                                      |     |     | Kommuneplan (16.6.2016) | 80.22m <sup>2</sup> |
| GJELDENDE REGULERING                                                                  |          |                                                                                      |     |     |                         |                     |
| Ligger eiendommen i et regulert område?                                               |          |                                                                                      |     |     | Reguleringsformål       | Areal               |
| PLANID                                                                                |          |                                                                                      |     |     | Plannavn (vedtaksdato)  |                     |
| Ja                                                                                    | 3807 394 | Reguleringsendring av reguleringsplan for del av Åkre Gård - nordre del. (25.4.1978) |     |     | Boliger                 | 80.22m <sup>2</sup> |
| BEBYGGELSESPLAN                                                                       |          |                                                                                      |     |     |                         |                     |
| Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL? |          |                                                                                      |     |     |                         |                     |
| Nei                                                                                   |          |                                                                                      |     |     |                         |                     |
| REGULERING UNDER ARBEID                                                               |          |                                                                                      |     |     |                         |                     |
| Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?   |          |                                                                                      |     |     |                         |                     |
| Nei                                                                                   |          |                                                                                      |     |     |                         |                     |
| PLANFORSLAG                                                                           |          |                                                                                      |     |     |                         |                     |
| Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?                                    |          |                                                                                      |     |     |                         |                     |
| Nei                                                                                   |          |                                                                                      |     |     |                         |                     |
| KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?                                                 |          |                                                                                      |     |     |                         |                     |
| Nei                                                                                   |          |                                                                                      |     |     |                         |                     |

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL  
**ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR ÅKRE GÅRD,  
NORDRE DEL, GNR.75, BNR.1 OG 15 M.F.L. , BORGEÅSEN,  
GJERPEN I SKIEN KOMMUNE.**

---

**§ 1.**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

**§ 2.**

For byggeområdene skal bebyggelsesplaner med høydeoppriss forelegges bygningsrådet til godkjenning før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming. Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

**§ 3.**

Utnyttelsesgraden skal være  
fra 0,1 til 0,2 for byggeområdene H,I, og M  
fra 0,3 til 0,6 “ “ E og L  
fra 0,5 til 1,0 “ “ G

**§ 4.**

Byggehøyden skal ikke overskride  
2 etasjer for byggeområdene H,I,L og M  
8 “ “ E  
10 “ “ G

**§ 5.**

Gjerders utførelse, høyde og fargeskal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

**§ 6.**

a)

De ikke bebygde deler av byggeområdene må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder som viser uthus, beplantning, tørkeplasser m.v.

Eksisterende vegetasjon skal søkes mest mulig bevart slik at Borgåsens silhuett i størst mulig utstrekning ikke forandres.

b)

For anlegg i friområdene skal fremlegges egen plan for godkjenning i bygningsrådet.

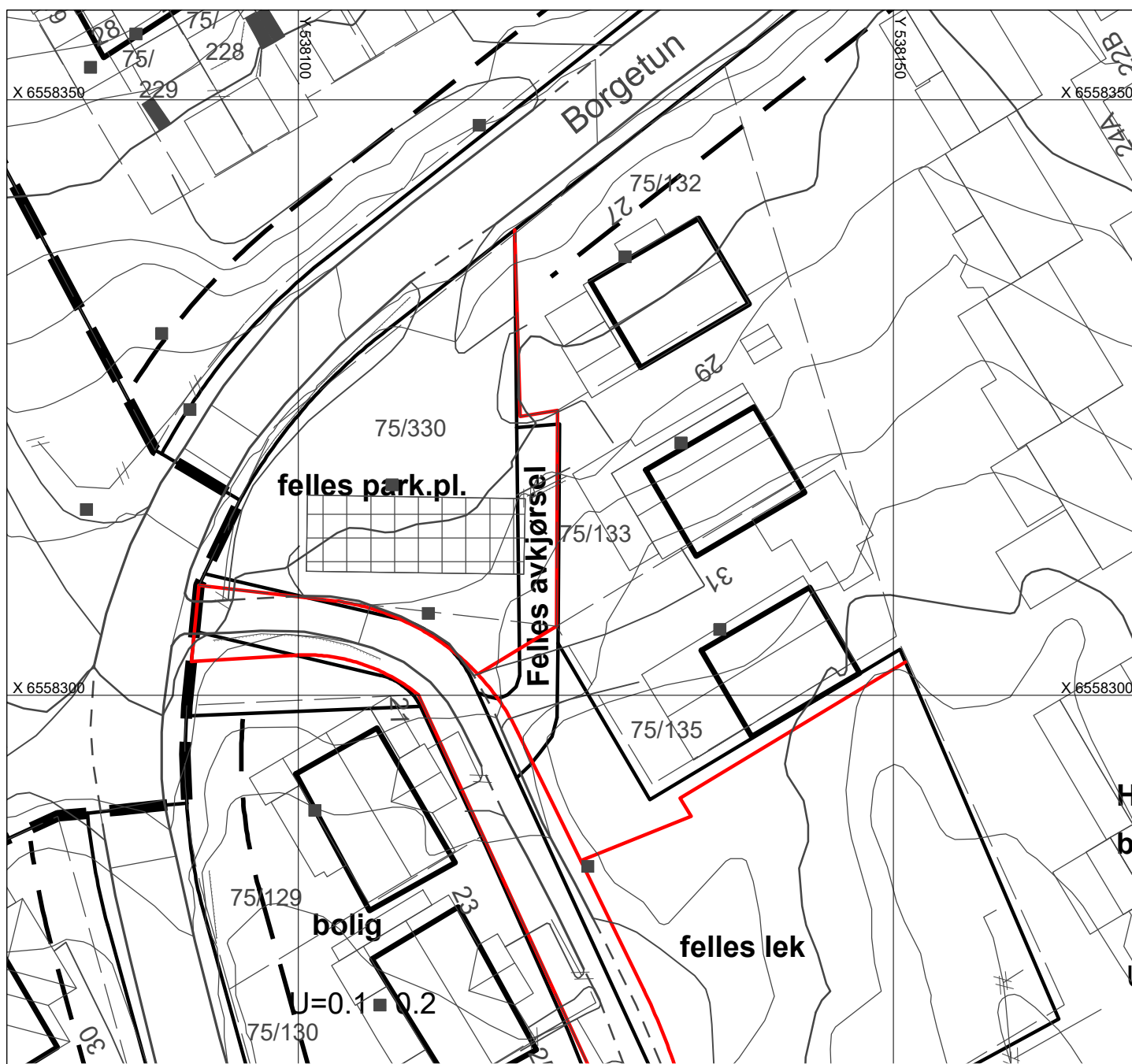
**§ 7.**

Etter reguleringsbestemmelsen ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

#### **§ 8.**

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsmyndighetene innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Skien kommune.





Mindre endring av Reguleringsplan for del av Åkre gård,  
godkjent 25.04.1978, plan ident 394.

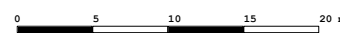


Arkivsak: 17/26210

Vedtaksdato: 27.11.2018, sak 107/18

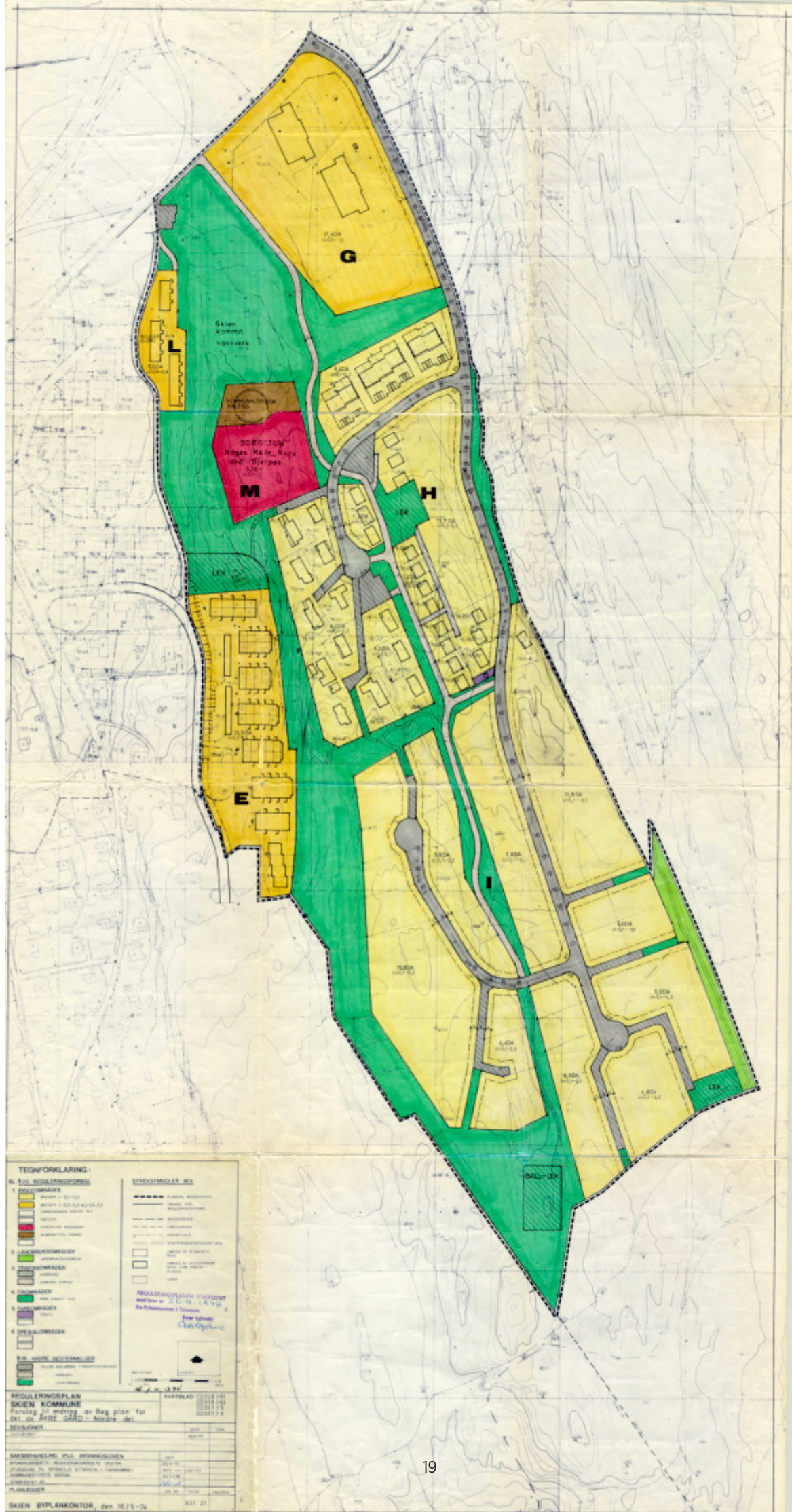
— Nåværende formålsgrense

— Ny formålsgrense



Skien kommune, Plan- og byggesaksenheten, 20.09.2018

M=1:500





Skien kommune

## Eiendomskart

|             |                           |          |        |        |
|-------------|---------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 75                   | Bnr: 195 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse:    | Borgelia 47<br>3711 SKIEN |          |        |        |
| Annen info: |                           |          |        |        |



Målestokk  
1:1000



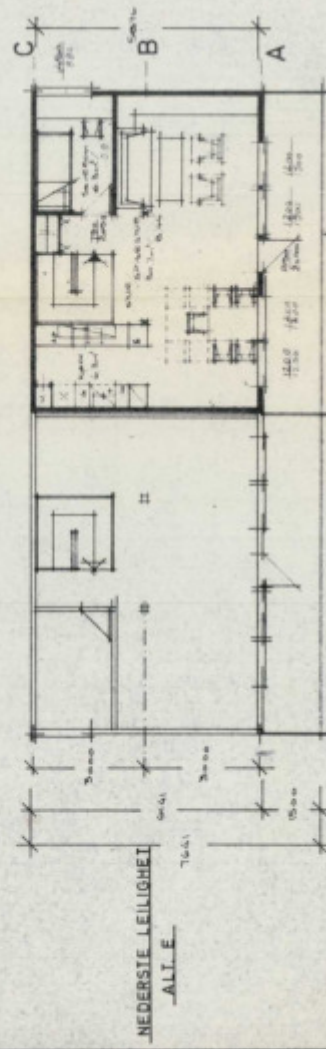
# Tegnforklaring

|                                                                                   |                     |                                                                                   |                       |                                                                                     |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | Innmålt grensepunkt |  | Usikkert grensepunkt  |  | Målt grenselinje    |
|  | Usikker grenselinje |  | Offogprivbygg         |  | Andre bygg grå      |
|  | Takoverbygg grå     |  | Kommunegrense         |  | Veg                 |
|                                                                                   | Eiendomsteig        |                                                                                   | Kommunalveg gatenavn. |                                                                                     | Privatveg gatenavn. |

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

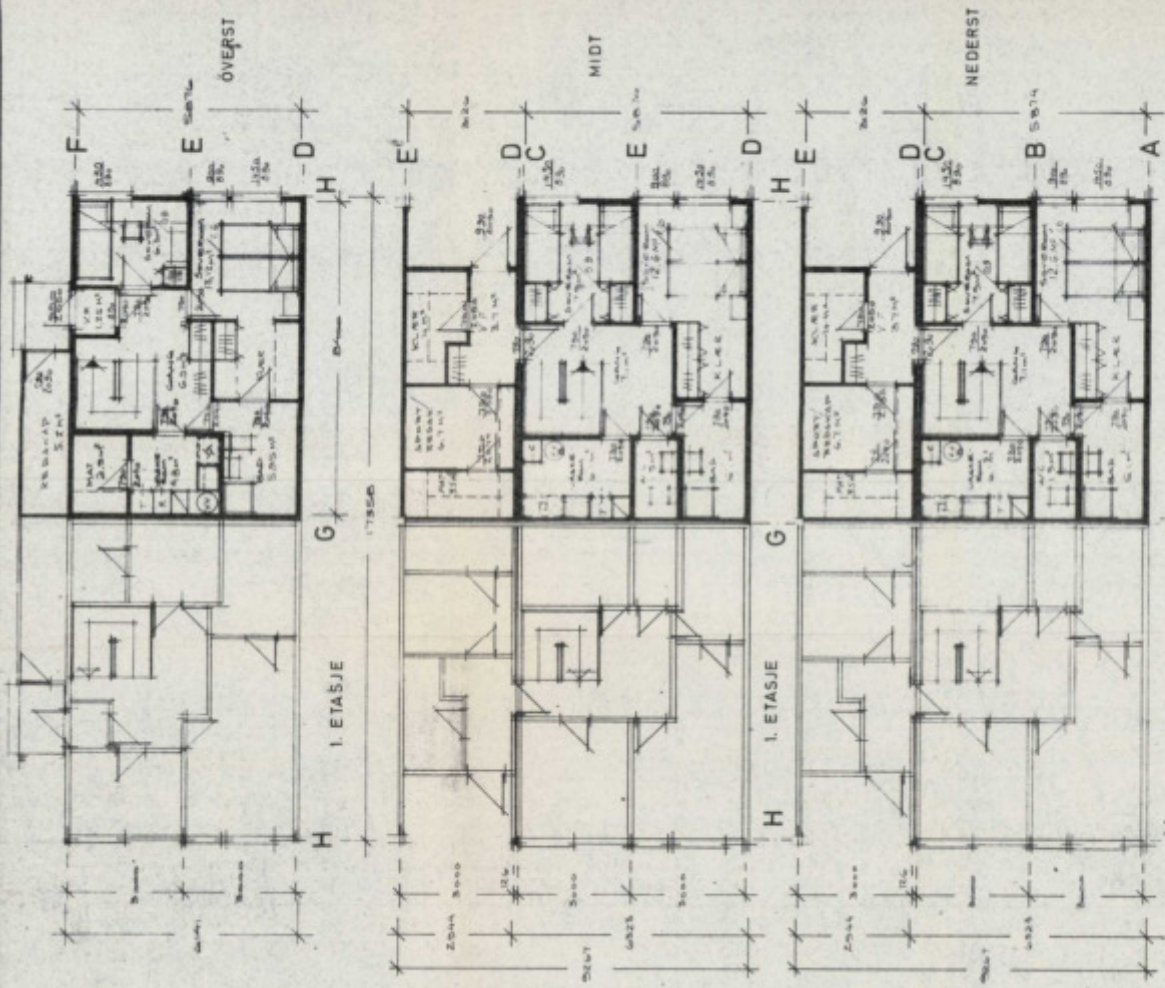
## Kvikkleire - risiko

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



NEDERSTE LEILIGHET  
A I T E

## TERRASSEHUS



**G. Block Watne as**

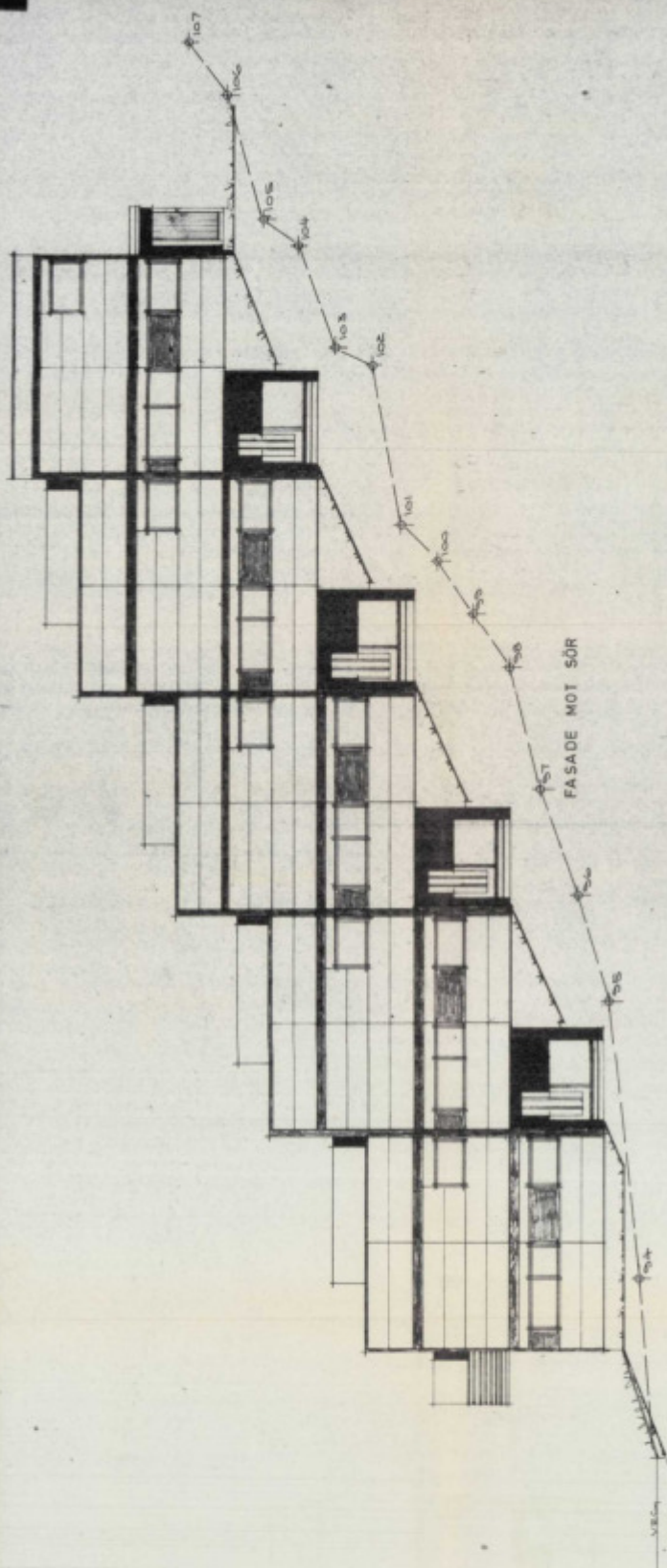
Aggregates and brachies have other values known as the *brachies* and *aggregates* as well. For example, the *brachies* of a *Brachycephalus* is 1.5, and the *aggregates* of a *Brachycephalus* is 1.5.

22

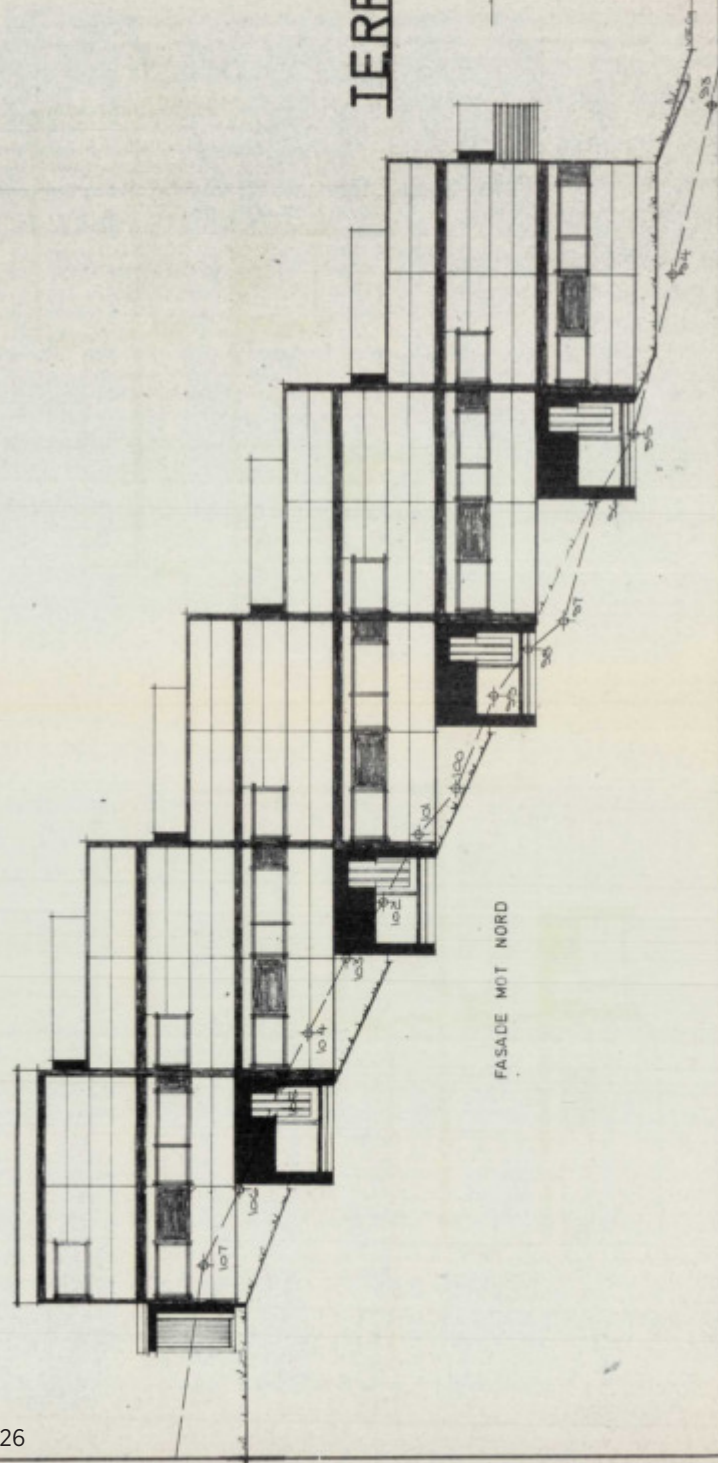








— — — — — NÅV. TERR.  
— — — — — END. TERR.



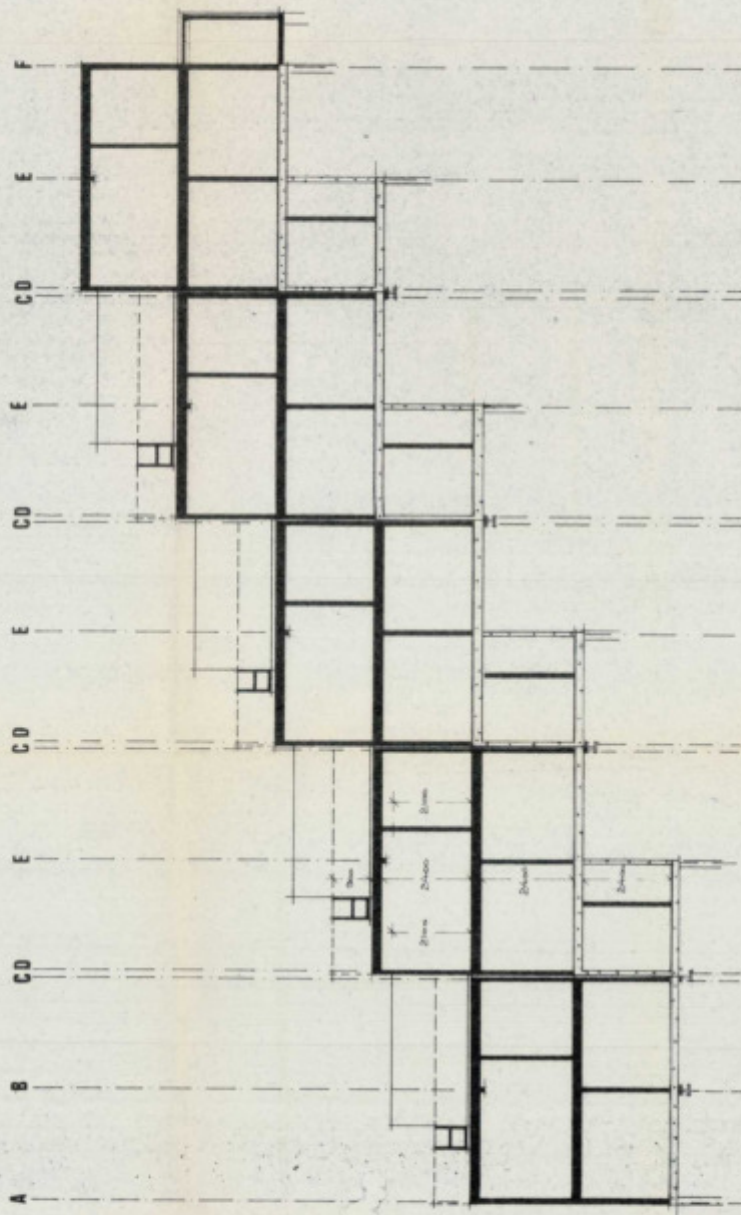
TERRASSEHUS 2-AKSER

**R** **IN KOMMUNE**  
**BERGHEIM**  
**1914**

GRUPPE F

[illegible]

Experiments and theoretical study of the effect of the concentration of the solution on the rate of the reaction.



|                                                           |                      |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|
| AREALER AV BRUKS LUKKEMET.                                |                      |
| 1. ETG. 5.87 M <sup>2</sup> 8.40 M = 49.55 M <sup>2</sup> |                      |
| 2. ETG. 5.87 M <sup>2</sup> 8.40 M = 49.55 M <sup>2</sup> |                      |
| SUM. 117.10 M <sup>2</sup> 8.40 M                         |                      |
| NETTOAREAL                                                | 87.50 M <sup>2</sup> |
| AREALER AV BRUKS LUKKEMET.                                |                      |
| 1. ETG. 5.87 M <sup>2</sup> 8.40 M = 49.55 M <sup>2</sup> |                      |
| 2. ETG. 5.87 M <sup>2</sup> 8.40 M = 49.55 M <sup>2</sup> |                      |
| SUM. 117.10 M <sup>2</sup> 8.40 M                         |                      |
| NETTOAREAL                                                | 87.50 M <sup>2</sup> |

SKIEN KOMMUNE  
BYGGERIKONTROLLEN  
MOTTATT  
-7 OKT 1996  
skjenn  
146474

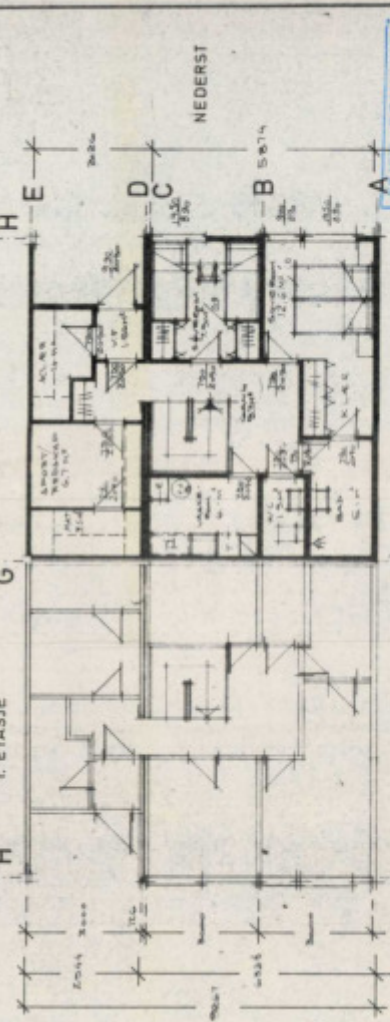
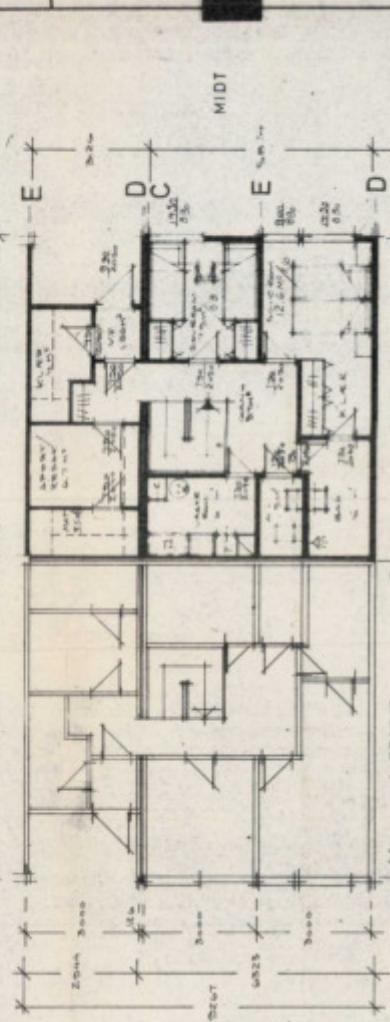
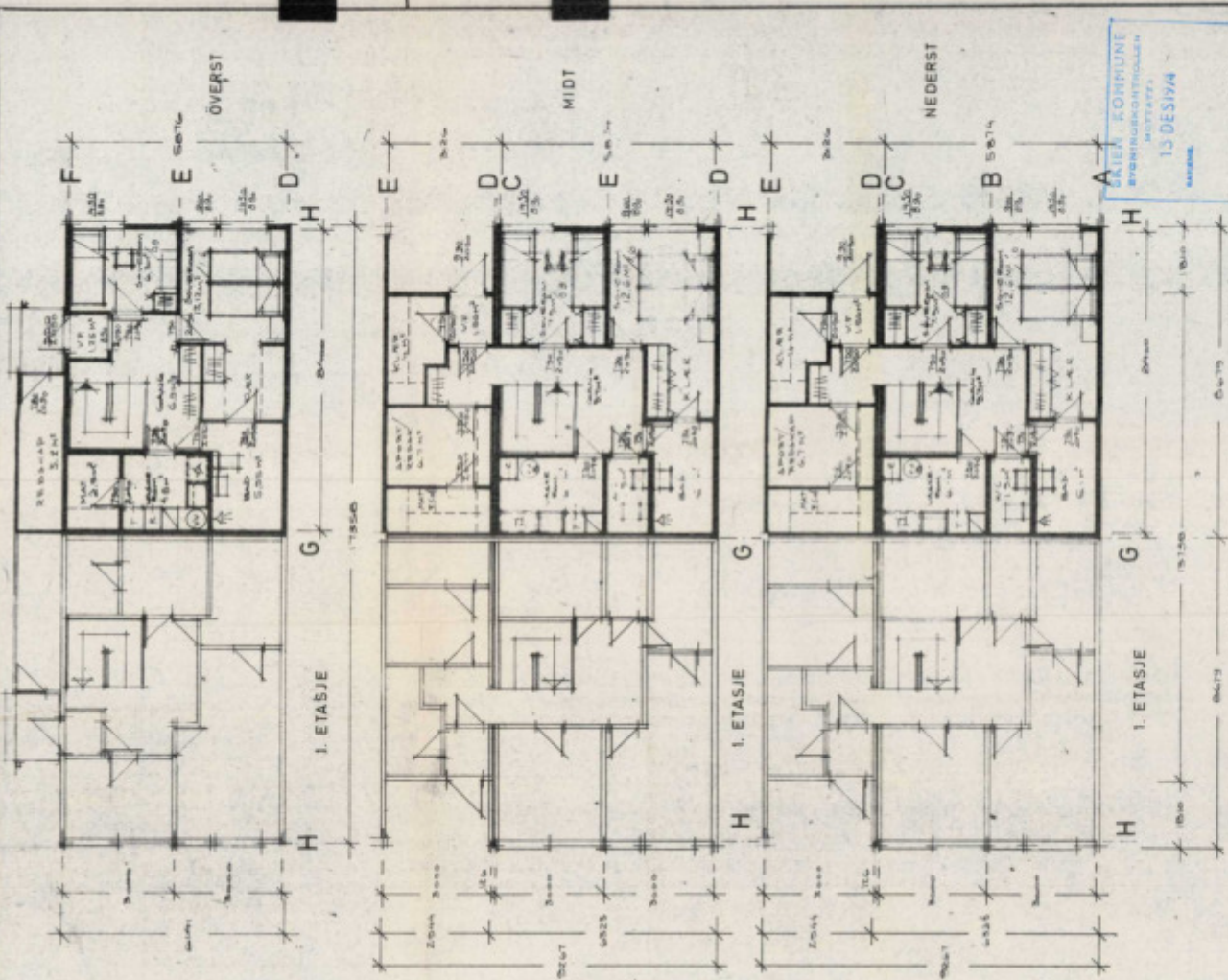
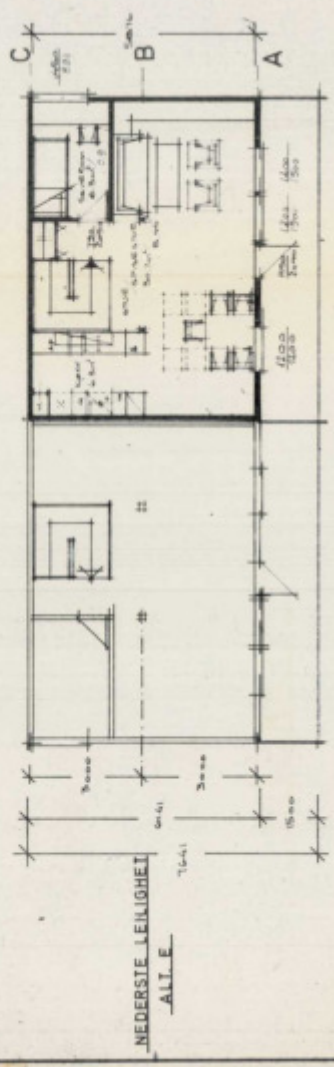
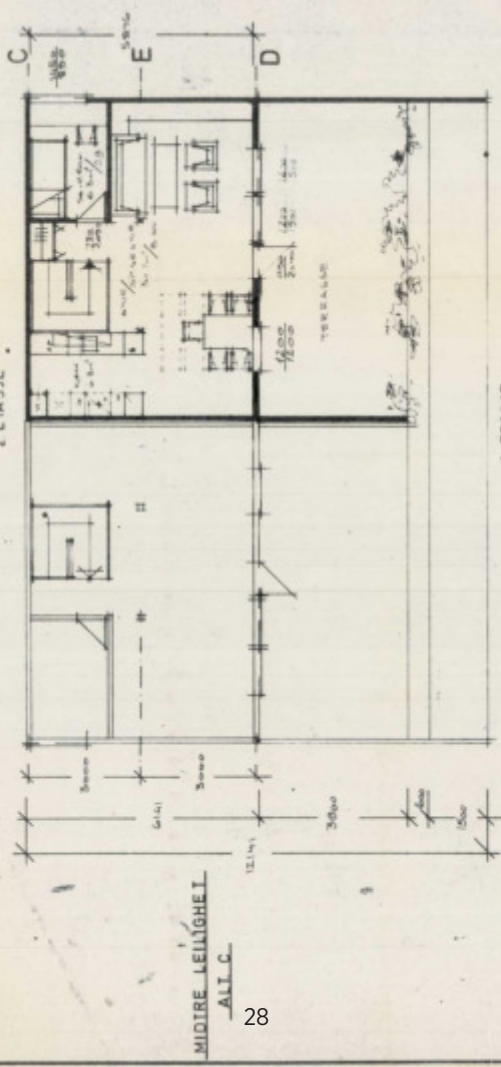
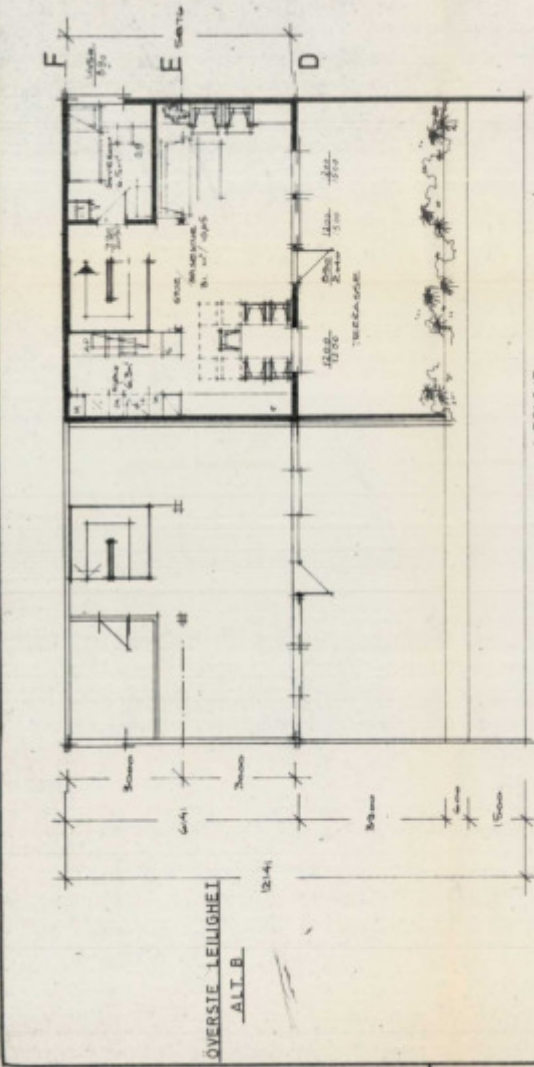
# TERRASSEHUS 2-AKSER

GRUPPE D, E, F

|                     |           |                     |            |
|---------------------|-----------|---------------------|------------|
| 5 ETG. ALT. B.C.C.E | REK. ANT. | REK. ENDRINGEN GJØR | SKID. DATO |
| BYGGERIKONTROLLEN   |           |                     |            |
| G. BLOCK WATNE A/S  |           | BORGELIA, SKIEN     | SNITT      |
|                     | TEGN.     | 1:100               | TEGN. NR.  |
|                     | GODKJ.    | 1:100               | F-16015    |
|                     | PAK.      | 1:100               | FAST. NR.  |
|                     | DATO      | 2-5-74              | FAST. ANT. |

G.Block Watne as  
TELEFON 042333333

Tegningen er basert på en plan som ikke er godkjent av Byggesaksavdelingen i Skien kommune. G. Block Watne AS skal medføre et

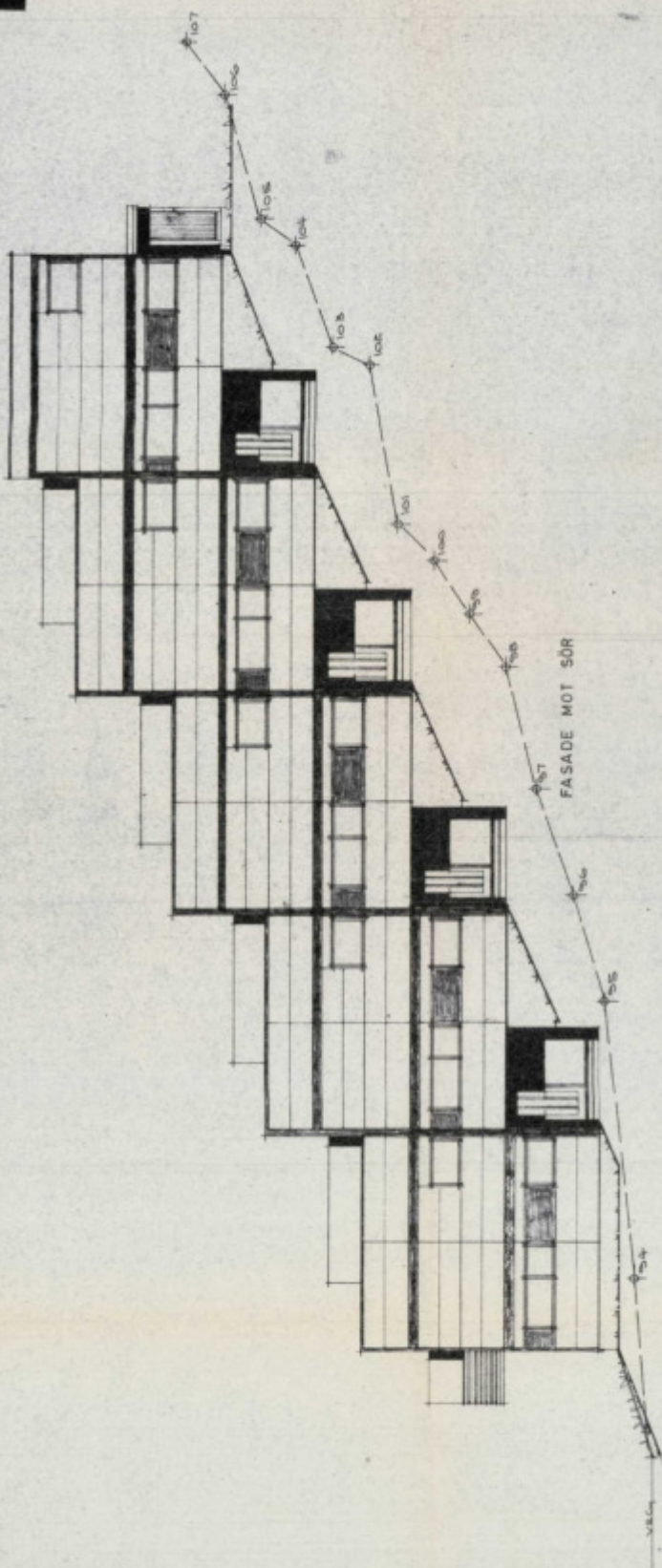


A-RIKIA & KÖRNLIN  
BYGNINGSKONTROLL  
13 DES/14  
NÄRINGS

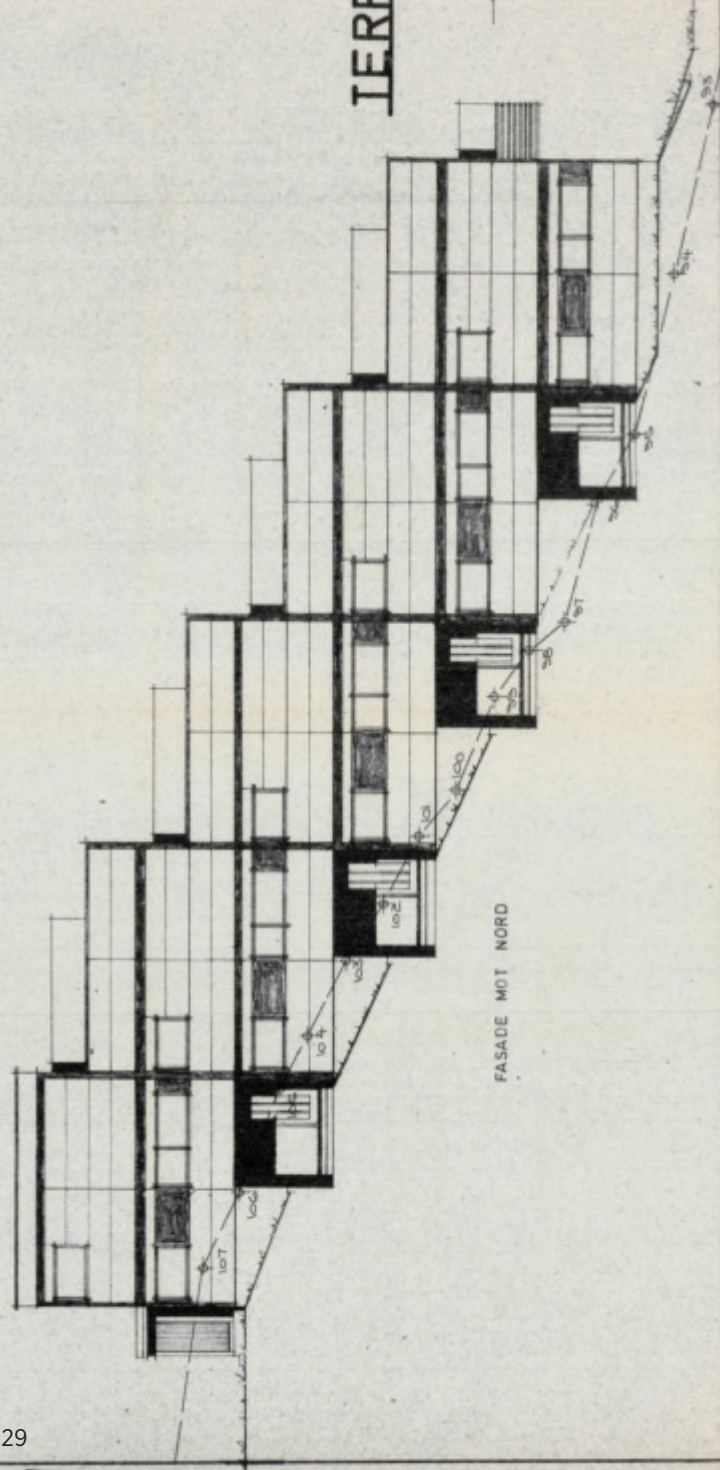
| GRUPPE B, C, D, E, F |  |  |  | PLANER          |  |  |  |
|----------------------|--|--|--|-----------------|--|--|--|
| AL: B, C, E          |  |  |  | BORGELIA, SKIEN |  |  |  |
| O. BLOCK WATNE A/S   |  |  |  | A/S             |  |  |  |
| GBlock Watne as      |  |  |  | 1:100           |  |  |  |
|                      |  |  |  | 2-5-74          |  |  |  |

2-AKSER

TERRASSEHUS



NÁV. TERR.  
END. TERR.



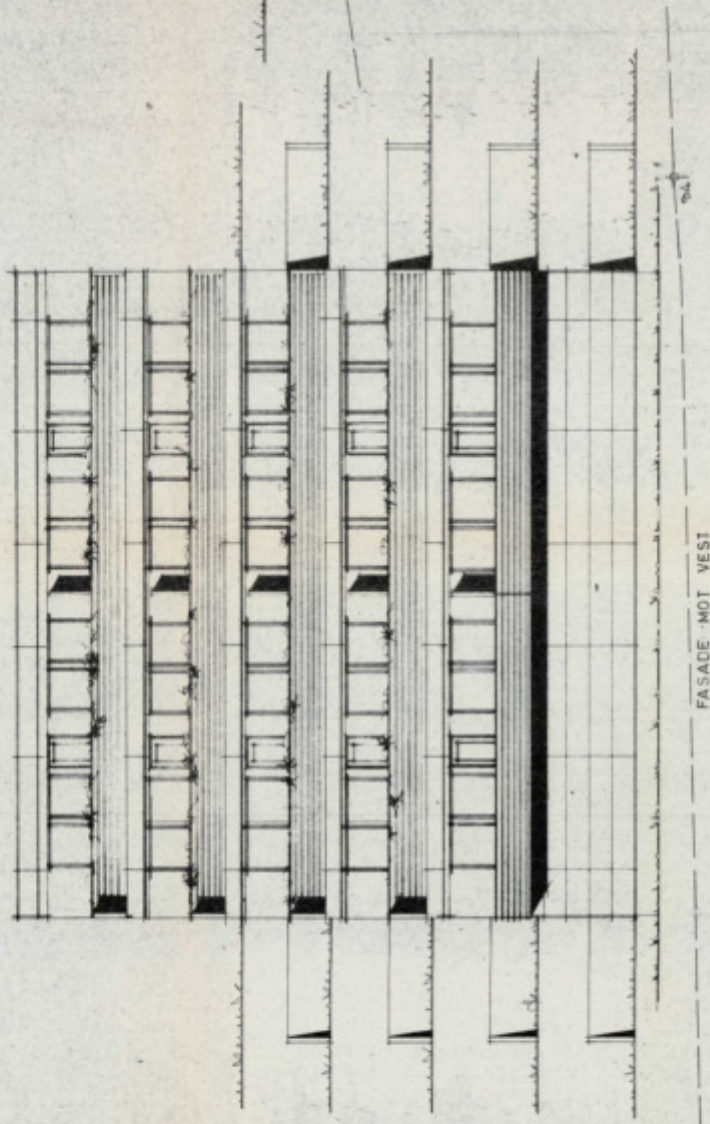
FASADE MOT NORD

TERRASSEHUS 2-AKSER

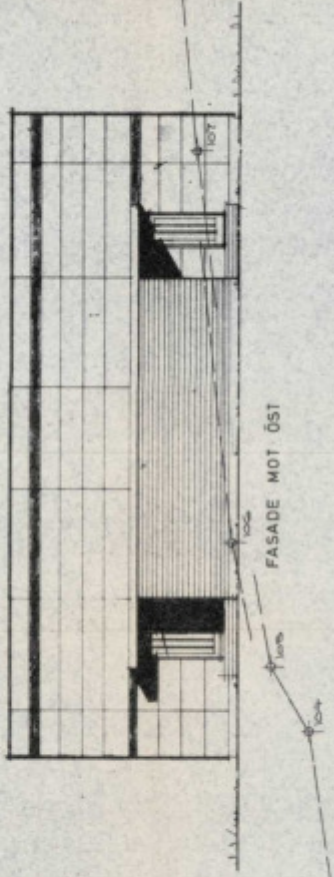
KOMMUNE  
 KONTROLLEN  
 NOTWENDIG  
 -7 OKT 1974

GRUPPE F

|                                                                                                                                                          |           |                 |                     |          |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|---------------------|----------|------|
| 5. LEIG. ALI BCCCE                                                                                                                                       | REV.      | AGE             | RECHERCHER CARRIERE | NON      | DATE |
| 0 BLOCK WATNE A/S                                                                                                                                        | TELEPHONE | FASADER         |                     |          |      |
| <br><b>G. Block Watne as</b><br><small>TELEFON 06-11 96 41 99</small> | TELE      | BOROLEIA, SKIEN |                     | BEST FOR |      |
|                                                                                                                                                          | GOER      | L AC            |                     | TEUN NR. |      |
|                                                                                                                                                          | PAI       | 1:100           |                     | T-16.075 |      |
|                                                                                                                                                          | GATO      | 2-5-74          |                     | BEST AY  |      |



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

# TERRASSEHUS 2-AKSER

GRUPPE F

— — — NÅV. TERR.  
 — — — — — END. TERR.

SAIEN KOPHUNE  
 BYGNINGSKONSTRUKTØR  
 NUTTFATT  
 -7 OKT 1974  
 BANGOR

|                                                                                                                                     |  |       |  |          |  |           |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------|--|----------|--|-----------|--|--|--|
| S. ETG. ALT. B.C.C.C.E.                                                                                                             |  |       |  |          |  |           |  |  |  |
| BYGNINGSKONSTRUKTØR                                                                                                                 |  |       |  |          |  |           |  |  |  |
| O. BLOCK WATNE A/S                                                                                                                  |  | A/S   |  |          |  |           |  |  |  |
| <br>G. Block Watne as<br>TELEFON 061 17 96 51 99 |  | TEGN. |  | L. A.K.  |  | FEST. EØR |  |  |  |
|                                                                                                                                     |  | GOØR  |  |          |  | TEGN. 7/8 |  |  |  |
|                                                                                                                                     |  | MÅL   |  | 1:100    |  | T-16078   |  |  |  |
|                                                                                                                                     |  | GRUPP |  | 2, 5, 74 |  | FEST. 1/7 |  |  |  |
|                                                                                                                                     |  | DATO  |  |          |  |           |  |  |  |

Tegningene må bekreftes høyt over arbeidsområdet eller benyttes i forbindelse med O. Block Watne's arkitektkontor.

**G.Block Watne as**  
 TELEFON 34 13 06 KLIPP

Tegningen må brukes helt uten annen kopiering eller berøring med offentlig et fasader som G. Block Watne AS sine merkevarer.



SKIEN KOMMUNE  
BYGNINGSVESEN ET

## FERDIGATTEST

BF/no

ANSVARSHAVENDE  
Olav Gravis  
G. Block Watne a/s  
Tolomaskogt. 24

3700 SKIEN

### BYGGEMELDING

Borgelia 47

Eiendom

Matr.nr.

G.nr.

Br.nr.

Eier

Godkjent

### SONE

Ojerpen

### ARB.ART

Terrasshus

Byggearbeidet er utført i samsvar med godkjente tegninger og under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Kopi: Hans Hvolslof, Borgelia 47, 3700 SKIEN.

Kopi: Bykassereren i Skien.

Avgiftspliktig vann og kloakk. totalareal 99 m<sup>2</sup>.

Skien, den 11. oktober 1978

Arnt Roppesgård

Bygningsstjef

/Bjorn Fivo,



## Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

Telefaks: 35 58 10 14

E-post: [servicesenteret@skien.kommune.no](mailto:servicesenteret@skien.kommune.no)

Dato: 26.04.2023

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1802 Avkjørsel til eiendom

|          |                                |      |            |      |  |      |  |
|----------|--------------------------------|------|------------|------|--|------|--|
| Gnr:     | <b>75</b>                      | Bnr: | <b>195</b> | Fnr: |  | Snr: |  |
| Adresse: | <b>Borgelia 47, 3711 SKIEN</b> |      |            |      |  |      |  |

|                                         |                          |
|-----------------------------------------|--------------------------|
| Eiendommen har adkomst til kommunal veg | <input type="checkbox"/> |
| Eiendommen har adkomst til fylkesveg    | <input type="checkbox"/> |
| Eiendommen har adkomst til riksveg      | <input type="checkbox"/> |

|                                                                        |                          |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Adkomst til eiendommen skjer ved direkte avkjørsel                     | <input type="checkbox"/> |
| Adkomst til eiendommen skjer ved felles avkjørsel med flere eiendommer | <input type="checkbox"/> |

|            |                                                                                    |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Merknader: | Ingen kjøratkomst til eiendommen.<br>Atkomst til kommunal veg fra felles parkering |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------|



## Skien kommune

Utskriftsdato: 27.04.2023

**Postadresse:** Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

**Telefon:** 35 58 10 00

**E-post:** [servicesenteret@skien.kommune.no](mailto:servicesenteret@skien.kommune.no)

### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

|                   |                         |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3807                    | <b>Gårdsnr.</b> | 75 | <b>Bruksnr.</b> | 195 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse:</b>   | Borgelia 47, 3711 SKIEN |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |

#### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

|                                         | Ja                                  | Nei                      |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Foreligger ferdigattest:                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Foreligger midlertidig brukstillatelse: | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| <b>Kommentarer:</b>                     |                                     |                          |

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Skien kommune

**Adresse:** Postboks 158, 3701 Skien

**Telefon:** 35581148

Utskriftsdato: 26.04.2023

## Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Skien kommune

|                   |                         |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3807                    | <b>Gårdsnr.</b> | 75 | <b>Bruksnr.</b> | 195 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Borgelia 47, 3711 SKIEN |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| Gebyr         | Fakturert beløp i 2022 |
|---------------|------------------------|
| Avløp         | 4 259,28 kr            |
| Eiendomsskatt | 5 387,01 kr            |
| Renovasjon    | 2 998,77 kr            |
| Vann          | 3 008,25 kr            |
| <b>Sum</b>    | <b>15 653,31 kr</b>    |

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare              | Grunnlag           | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose         | Fakt. hittil i år  |
|-------------------|--------------------|-------------|-------|------------|---------------------|--------------------|
| Eiendomsskatt     | 1381500 0/00       | 3,90 kr     | 1/1   | 0 %        | 5 388,00 kr         | 1 795,67 kr        |
| Bruksareal        | 112 Areal          | 0,00 kr     | 1/1   | 0 %        | 0,00 kr             | 0,00 kr            |
| Vann Stipulert    | 130 m <sup>3</sup> | 22,57 kr    | 1/1   | 0 %        | 2 934,75 kr         | 978,25 kr          |
| Avløp Stipulert   | 130 m <sup>3</sup> | 31,80 kr    | 1/1   | 0 %        | 4 134,00 kr         | 1 378,00 kr        |
| Fast Vann 50 M3   | 1 Stk              | 1 128,75 kr | 1/1   | 0 %        | 1 128,75 kr         | 376,25 kr          |
| Fast Avløp 50 M3  | 1 Stk              | 1 590,00 kr | 1/1   | 0 %        | 1 590,00 kr         | 530,00 kr          |
| Renovasjon felles | 1 stk              | 3 282,50 kr | 1/1   | 0 %        | 3 282,50 kr         | 1 094,16 kr        |
|                   |                    |             |       | <b>Sum</b> | <b>18 458,00 kr</b> | <b>6 152,33 kr</b> |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

**FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

|               |             |                 |   |
|---------------|-------------|-----------------|---|
| Eiendom       | 3807 75/195 |                 |   |
| Utskriftsdato | 26.04.2023  | Antall datasett | 5 |

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☒ Kulturminner - Enkeltminner
- ☒ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☒ Kulturminner - Sikringssoner
- ☒ Kulturminner - Fredete bygninger
- ☒ Kulturminner - SEFRAK

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |             |                         |              |
|----------------|-------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn      | BORGELIA 47 | Beregnet areal          | 80.2         |
| Etablert dato  | 27.06.1975  | Historisk oppgitt areal | 82           |
| Oppdatert dato | 04.08.2018  | Historisk arealkilde    | Målebrev (1) |
| Skyld          | 0           | Antall teiger           | 1            |
| Arealmerknader |             |                         |              |

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ererv  
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne  
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:   
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype                                | Forr.dato<br>M.før.dato  | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte                                 |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------|
| Omnummerering<br>Omnummerering                                  | 01.01.2020<br>01.01.2020 |                             | Tinglyst<br>01.01.2020    | 75/195                                                |
| Forretning over eksist. matrikkelenhet<br>Annen forretningstype | 28.05.2009<br>28.05.2009 |                             |                           | 75/15, 75/193, 75/194, 75/195, 75/196                 |
| Forretning over eksist. matrikkelenhet<br>Annen forretningstype | 28.05.2009<br>28.05.2009 |                             |                           | 75/15, 75/193, 75/194, 75/195, 75/196, 75/197, 75/198 |
| Forretning over eksist. matrikkelenhet<br>Annen forretningstype | 28.05.2009<br>28.05.2009 |                             |                           | 75/15, 75/195, 75/196, 75/197, 75/198, 75/199, 75/200 |
| Forretning over eksist. matrikkelenhet<br>Annen forretningstype | 28.05.2009<br>28.05.2009 |                             |                           | 75/15, 75/195, 75/196, 75/197, 75/198, 75/199, 75/200 |
| Forretning over eksist. matrikkelenhet<br>Annen forretningstype | 28.05.2009<br>28.05.2009 |                             |                           | 75/15, 75/193, 75/194, 75/195, 75/196                 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning         | 27.06.1975               | 71-82                       |                           | 75/15 (-82), 75/195 (82)                              |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6558062.62 | 538051.57 | 0 | Ja     | 80.2       |              |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                              | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                    | Status<br>Kategori |
|-----------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|--------------------|
| JOHNSEN THOMAS<br>F231270*****          | Fester (F)<br>1/1        | BORGELIA 47<br>3711 SKIEN              | Bosatt (B)         |
| HOLTA KEVIN CHRISTOFFER<br>F101273***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | POSTBOKS 2313 BORGESÅSEN<br>3796 SKIEN | Bosatt (B)         |

### Adresse

#### Vegadresse: Borgelia 47

#### Adressetilleggsnavn:

|            |                     |           |                      |
|------------|---------------------|-----------|----------------------|
| Poststed   | 3711 SKIEN          | Kirkesogn | 05100602 Borgestad   |
| Grunnkrets | 1905 Borgeåsen      | Tettsted  | 3005 Porsgrunn/Skien |
| Valgkrets  | 7 MENSTAD/BØLEHØGDA |           |                      |

### Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type              | Bygningsstatus   | Dato |
|----|------------|-----|-------------------|------------------|------|
| 1  | 164678210  |     | Terrassehus (135) | Tatt i bruk (TB) |      |

**1: Bygning 164678210: Terrassehus (135), Tatt i bruk**

**Bygningsdata**

|                  |                    |                    |      |
|------------------|--------------------|--------------------|------|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)          | BRA Bolig          | 1108 |
| Sefrakminne      | Nei                | BRA Annet          |      |
| Kulturminne      | Nei                | BRA Totalt         | 1108 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig          |      |
| Har heis         | Nei                | BTA Annet          |      |
| Vannforsyning    |                    | BTA Totalt         |      |
| Avløp            |                    | Bebygd areal       |      |
| Energikilder     |                    | Ufullstendig areal | Nei  |
| Oppvarmingstyper |                    | Antall boenheter   | 10   |

**Bygningsstatushistorikk**

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk    |      | 29.06.2004 |

**Bruksenheter**

| Type  | Adresse     | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Borgelia 47 | H0401    | 75/195  | 112 | 0   | 0   | 0  |                |

**Etasjer**

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H06    | 0           | 100       | 0         | 100     | 0         | 0         | 0       |
| H05    | 2           | 210       | 0         | 210     | 0         | 0         | 0       |
| H04    | 2           | 224       | 0         | 224     | 0         | 0         | 0       |
| H03    | 2           | 224       | 0         | 224     | 0         | 0         | 0       |
| H02    | 2           | 224       | 0         | 224     | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 2           | 126       | 0         | 126     | 0         | 0         | 0       |



## Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

Telefaks: 35 58 10 14

E-post: [servicesenteret@skien.kommune.no](mailto:servicesenteret@skien.kommune.no)

Dato: 27.04.2023

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

|          |                         |      |     |      |  |      |  |
|----------|-------------------------|------|-----|------|--|------|--|
| Gnr:     | 75                      | Bnr: | 195 | Fnr: |  | Snr: |  |
| Adresse: | Borgelia 47, 3711 SKIEN |      |     |      |  |      |  |

#### Tilkobling til vann og avløp

|                                         |                                        |                              |
|-----------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|
| Er eiendommen tilkoblet offentlig vann? | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| Merknad:                                |                                        |                              |

|                                          |                                        |                              |
|------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|
| Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp? | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| Merknad:                                 |                                        |                              |

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Skatteetaten

Dato  
05.05.2023

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN TELEMAR AS  
c/o Sørmeqleren AS Postboks 33  
4661 KRISTIANSAND S

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3807 SKIEN**

Gnr 75            Bnr 195            Fnr 0            Snr 0

### Eiendommens adresse:

Borgelia 47, 3711 SKIEN

### Formuesverdi for inntektsåret 2021:

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Som primærbolig:   | kr 651 648   |
| Som sekundærbolig: | kr 2 345 932 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

# Tilstandsrapport

📍 Borgelia 47, 3711 SKIEN

📖 SKIEN kommune

# gnr. 75, bnr. 195

Areal (BRA): Kjedehus 116 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2023

Rapportdato: 08.05.2023

Oppdragsnr.: 20349-1330

Referansenummer: TC1076

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Bjørkheim



Gyldig rapport  
08.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

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

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

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

## Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn. Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.

Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

- \*Landbruk. \*Skjønn
- \*Næring. \*Skade.
- \*Bolig



### Rapportansvarlig



Are Bjørkheim  
Uavhengig Takstingeniør  
are@takstforum-telemark.no  
918 58 552

# 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 byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 lovighet (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).

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



### 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

Eiendommen med beliggenhet i Bredablikk.  
Bolig i sameie oppført i 1977.  
Antall TG:3 = 2 stykk

## Kjedehus

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bolig over 2 etasjer med ytre flate mot tak.  
Takkonstruksjonen er oppbygget som flatt tak,  
tekket med papp med innvendig nedløp.  
Yttervegg av antatt 100 mm isolert bindingsverk  
med malt bordkledning og Steni fasadeplater.  
Bærende konstruksjoner i tre og porebetong.  
Utvendig vestvendt veranda med spaltegulv og  
oppgradert papptekking med glassrekkeverk.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER PÅ INNVEDIG TAK.  
Beskrivelse: Malte flater.

OVERFLATER PÅ INNVEDIG GULV.  
Beskrivelse: Nyere laminat.

OVERFLATER PÅ INNVEDIG VEGG.  
Beskrivelse: Malt strie og plater.

Det er ikke utført Radon målinger som takstmann  
kjenner til eller er blitt opplyst om.

Boligen har ikke pipeløp. Boligen har forøvrig  
elektrisk basert oppvarming med panelovner.

Innvendig 180 graders malt trapp med rekkverk.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad opplyst å være fra 2016 ifølge tidligere eier.  
Baderomsgulv med flis på gulv.  
Flis på vegger og panel på innvendig tak.  
Rommet er innredet med servantskap, wc og  
badekar.  
Baderom utført av tidligere eier uten  
dokumentasjon.

Vaskerom fra byggeår med nytt vinylbelegg i  
2018.  
Malte plater på vegger og innvendig tak.  
Rommet er innredet med vv-bereder, utslagsvask,  
dusjkabinett og vaskemaskin.  
Dusjkabinett montert i av fagfolk i 2022.  
Vaskerom uten dokumentasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2012/17.  
Innredning med slette fronter og laminert  
benkeplate.  
Stålkum med ett grep blandebatteri.  
Malte flater på vegg under overskap. Integrert  
komfyr , opplegg og plass til kjøleskap og  
oppvaskemaskin.  
Det er montert lekkasjestopper.  
Mekanisk kullfilteravtrekk er montert til  
innredningen og etablert over platetopp.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Interne vannrør av kobber fra byggeår.  
Innvendig avløpsrør av plastrør.  
Varmtvannstank på 200 L fra 2011 montert i rom  
med sluk.

Boligen er naturlig ventilert med luftespalte i  
vindu.

Elektrisk anlegg med nyere automatsikringer og  
10 kurser.

63 Amp overspenningsvern.  
Det foreligger dokumentasjon på en rekke  
oppgraderinger som stikk til kjøkken, vv-bereder,  
soverom, gang og spotter i tak samt vaskerom.  
Dette er i all hovedsak utført i 2012, 2016/2017  
og 2021. Sikringer er skiftet men det foreligger  
ikke dokumentasjon.

Røykvarsler og brannsløkkingsapparat montert i  
bolig.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Kjedehus  |        |       |       |
|-----------|--------|-------|-------|
| ETASJE    | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| 1. Etasje | 67     | 57    | 10    |
| 2. Etasje | 49     | 49    | 0     |
| Sum       | 116    | 106   | 10    |

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Kjedehus

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

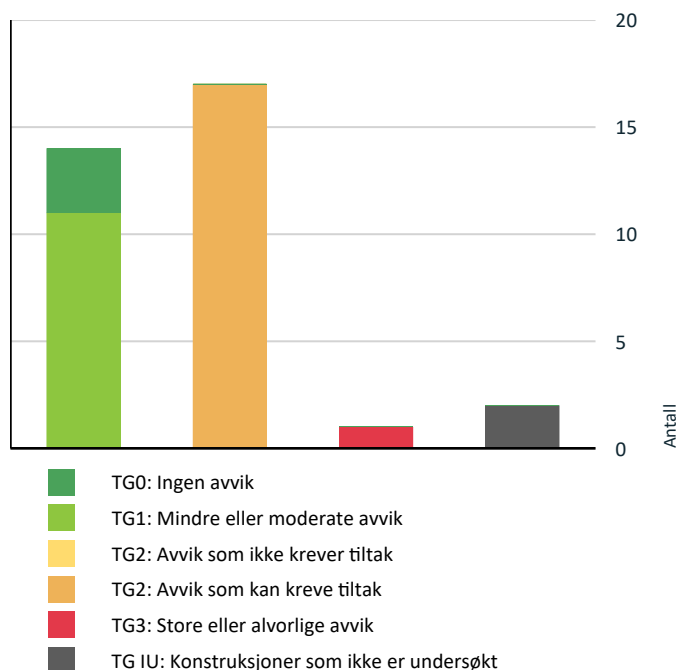
Utvendig bod er innlemmet i bolig og vindu er innsattt yttervegg. Bruksendring av bod til oppholdsrom har medført bruksendring, det foreligger ikke godkjenning. Bruksendring har medført en økning i P-rom (hoveddel) areal som tidligere var S-rom (tilleggsdel). Endringen krever søknad om bruksendring.

Soverom i 2. etasje er fjernet til fordel for større stue.

Det foreligger ferdigattest fra 1978.

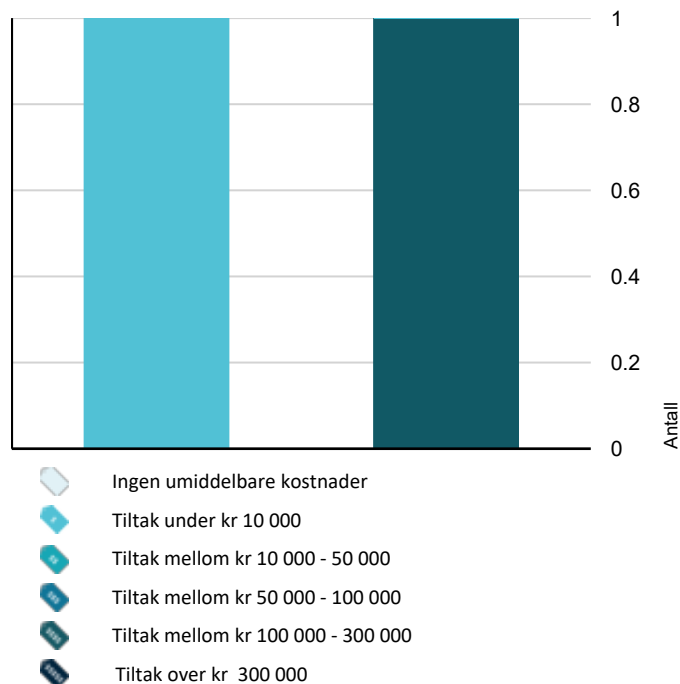
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Om kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten. Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten. Det er ofte vanskelig eller umulig å fastslå noen bygningsdelers tilstand og funksjon ved en nivå 1 kontroll (dette er standardkontrollen som blir utført av de fleste takstforetak, basert på visuell kontroll uten inngrep) uten at det blir tatt hull i konstruksjoner og / eller bruk av andre tekniske hjelpemidler. Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Takstmann er fagmann og viser en fagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart faretegn.

Om selgers opplysningsplikt:

Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike.

Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.

Selger plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendomsmegler.

Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne

# Sammendrag av boligens tilstand

rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier /kjøper ansvar for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak. I sammenfattat takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

## Oppsummering av avvik

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

### Kjedehus

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er rundt rørgjennomføringer og rundt sluk påvist feil utførelse av membran. Vannrør i vegg mangler mansjett og i sluk er mansjett montert på overside av klemring. Membran er ikke å anse som tett.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

#### ! TG 11 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Utvendig > Utvendig konstruksjoner

[Gå til side](#)



##### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

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



##### Utvendig > Vinduer fra byggeår

[Gå til side](#)

Det er avvik:

1. Ramme og karm er slitt og det er sprekker og fuktmerker i treverket.
2. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Med tanke på alder er imidlertid risikoen for dette i tiden som kommer økende og løpende observasjoner anbefales.



##### Utvendig > Veranda

[Gå til side](#)

Det er avvik:

1. Deler av rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på 1 m høyde.
2. Det registreres ikke lufting av konstruksjonen mot underliggende rom og det bemerkes at oppbyggingen er udokumentert. Denne type konstruksjon kan også bygges uten lufting. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen (papp). Etter enn vannlekkasje i 2022 ble papp utbedret av eier og en fagmann. Etter utbedring ble det gjennomført en vanntest (sluk tettes og vannbasseng fylles), hvor papp holdt tett.



##### Innvendig > Furugulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

1. Heltre gulv montert på tilfare. Gulvbord oppsprukket i lengdeskjøter. Avstand mellom gulvbord vil endre seg med årstiden og vil være mest fremtrede på vinterstid. Gulvbord med enkelte sår og skader.
2. Det er stedvis knirk i gulv ved personbelastning. Det bemerkes at vegger og bjelkelag er originalt fra byggeåret og skjevhet er normalt. Knirk kommer ofte av skjevhet og spikeropptrekk i undergulv.



##### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



##### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappen tilfredstiller ikke dagens krav til åpninger og håndløper.



##### Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Flislegging med svak fagmessig utførelse



##### Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Gulv uten fall og det er ukjent om det er oppkant ved terskel. Fallforholdet er ikke tilstrekkelig.



##### Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget toalettstjerne til baderomsgulv. Ofte løses dette ved et dreneringshull (åpning) nede ved gulvflis.



##### Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vegger i våtsone er ikke fuktbestandig.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

1. Vinylbelegg med manglende mansjett rundt rørgjennomføringer i gulv.
2. Vegger uten dokumentert membransjikt

## ! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Lekkasjestopper er defekt.

## ! Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## ! Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken/trapperom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger

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

Det er avvik:

Ventilering vil ikke være tilstrekkelig av oppholdsrom og soverom og ved økt bruksbelastning kan kondensering på kalde flater oppstå som følge av svak ventilering.

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer og 10 kurser. 63 Amp overspenningsvern.

Det foreligger dokumentasjon på en rekke oppgraderinger som stikk til kjøkken og vv-bereder, soverom, gang og spotter i tak samt vaskerom. Dette er i all hovedsak utført i 2012, 2016/2017 og 2021. Sikringer er skiftet men det foreligger ikke dokumentasjon. Bryter på vegg i bod er frakoblet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennom- snittlig 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.

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

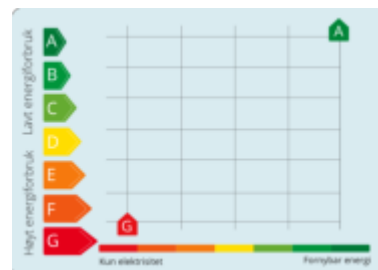
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS



## UTVENDIG

### Utvendig konstruksjoner

TG 1U

Bolig over 2 etasjer med ytre flate mot tak. Takkonstruksjonen er oppbygget som flatt tak, tekket med papp med innvendig nedløp. Yttervegg av antatt 100 mm isolert bindingsverk med malt bordkledning og Steni fasadeplater. Bærende konstruksjoner i tre og porebetong. Utvendig vestvendt veranda med spaltegulv og oppgradert papptekking med glassrekkverk.

Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet rapport beregnet for boliger i sameie. Det er kun observasjoner gjort inne i boligen og byggebeskrivelser nevnt i denne rapporten som er kontrollert. Det henvises til sameiet vedrørende utvendig ansvarsforhold.

### Vinduer fra byggeår

TG 2

Vinduer i 1. etasje med malt ramme og isolerglass fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Ramme og karm er slitt og det er sprekker og fuktmerker i treverket.
2. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Med tanke på alder er imidlertid risikoen for dette i tiden som kommer økende og løpende observasjoner anbefales.

#### Tiltak

- Tiltak:

Ny eier bør regne med utskifting av vinduer i nær fremtid.

### Vinduer fra 2012

TG 1

Vinduer med isolerglass med malt ramme og karm fra 2012.

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Dører

TG 1

Ytterdør i malt utførelse med isolerglass.  
Verandadør i malt utførelse med isolerglass fra 2012.

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Veranda

TG 2

Veranda med spaltegulv og underliggende pappmembran med fall til sluk, påmontert glassrekkverk. Papp opplyst av tidligere eier å være fra 2002, og rekkverk og spaltegulv opplyst å være fra 2013. Rekkverk målt til å være fra 92-100 cm. Veranda har underliggende oppholdsrom mot nabo.



Veranda

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Deler av rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på 1 m høyde.
2. Det registreres ikke lufting av konstruksjonen mot underliggende rom og det bemerkes at oppbyggingen er udokumentert. Denne type konstruksjon kan også bygges uten lufting. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen (papp). Etter enn vannlekkasje i 2022 ble papp utbedret av eier og en fagmann. Etter utbedring ble det gjennomført en vanntest (sluk tettes og vannbasseng fylles), hvor papp holdt tett.

#### Tiltak

- Tiltak:

## INNENDIG

# Tilstandsrapport

## Furugulv

1 TG 2

OVERFLATER PÅ INNVENDIG GULV.

Beskrivelse: Furugulv i 1. etasje som er nymalt i 2023.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Heltre gulv montert på tilfare. Gulvbord oppsprukket i lengdeskjøter. Avstand mellom gulvbord vil endre seg med årstiden og vil være mest fremtredene på vinterstid. Gulvbord med enkelte sår og skader.
2. Det er stedvis knirk i gulv ved personbelastning. Det bemerkes at vegger og bjelkelag er originalt fra byggeåret og skjevheter er normalt. Knirk kommer ofte av skjevheter og spikeropptrekk i undergulv.

### Tiltak

- Tiltak:

1. Avstand mellom gulvbord vil endre seg med årstiden og vil være mest fremtredene på vinterstid.
2. Ny eier kan fjerne knirk ved å skru undergulv på nytt før nytt montering av nytt gulv.

## Overflater

1 TG 1

OVERFLATER PÅ INNVENDIG TAK.

Beskrivelse: Malte flater.

OVERFLATER PÅ INNVENDIG GULV.

Beskrivelse: Nyere laminat.

OVERFLATER PÅ INNVENDIG VEGG.

Beskrivelse: Malt strie og plater.

OVERFLATER GENERELT.

Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal brukstid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater. Befaringen ble utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen.

## Etasjeskille

1 TG 1

2. etasje

Etasjeskillere i antatt tradisjonelt trebjelkelag isolert i hulrom med bærende sponplater.

Ved enkle målinger ble det målt 12 mm høydeforskjell i stue/kjøkken.

1. etasje

Etasjeskillere av porebetongelementer som er oppforet og påmontert gulvoverflate.

Ved enkle målinger ble det målt 11 mm høydeforskjell i hall.

Ved enkle målinger ble det målt 10 mm høydeforskjell i soverom.

## Radon

1 TG 2

Det er ikke utført Radon målinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om.

Ifølge Radonaktsomhetskart fra Ngu ligger eiendommen i et område med lav til moderat aktsomhet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Tiltak

- Tiltak:

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

## Pipe og ildsted

1 TG IU

Boligen har ikke pipeløp. Boligen har forøvrig elektrisk basert oppvarming med panelovner.

## Krypkjeller

1 TG 1

Det er kryprom under bolig. Kryprom med fritt eksponerte grunnmur og etasjeskille. Det er ikke utført hulltaking da grunnmur og etasjeskille er fritt eksponert uten organisk materialer.

## Innvendige trapper

1 TG 2

Innvendig 180 graders malt trapp med rekkverk.

Rekkverk målt til 95 cm.

Åpninger målt til 14 cm.

Bredde målt til 90 cm.

Innvendig fri høyde ok.

Håndløper mangler.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen tilfredstiller ikke dagens krav til åpninger og håndløper.

### Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Dagens krav til åpninger i trapper og rekkverk er maks. lysåpning 10 cm og det skal være håndløper på begge sider. Forholdet anbefales utbedret på generelt grunnlag mtp sikkerhet.

## Innvendige dører

1 TG 1

Innerdører med malte dørblad med terskel.

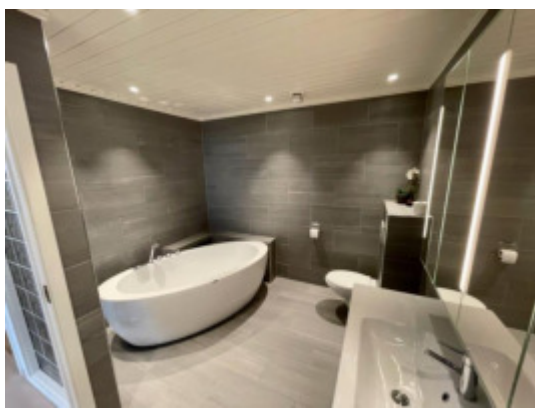
# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad opplyst å være fra 2016 ifølge tidligere eier.  
Baderomsgulv med flis på gulv.  
Flis på vegger og panel på innvendig tak.  
Rommet er innredet med servantskap, wc og badekar.  
Baderom utført av tidligere eier uten dokumentasjon.  
Baderommet er vurdert på bakgrunn av dagens forskrift.



**Årstall:** 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Overflater Gulv

TG 2

Baderomsgulv med flis på gulv.  
Gulv uten fall til sluk.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv uten fall og det er ukjent om det er oppkant ved terskel.  
Fallforholdet er ikke tilstrekkelig.

#### Tiltak

- Tiltak:

Baderommet er vurdert med bruk av dusjkabinett eller badekar med kontrollert avrenning til sluk, slik at belastningen med fritt vann på gulv begrenses. Baderomsgulv vil fungere bedre med bruk av dusjkabinett eller badekar og videre bruk av dusjkabinett eller badekar forutsettes som følge av manglende fallforhold.

#### Overflater vegger og himling

TG 2

Baderommet har flis på vegger og panel på innvendig tak.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flislegging med svak fagmessig utførelse

#### Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak men flis er ikke utført av fagfolk.

# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Sluk med synlig mansjettmembran.  
Smøremembran uten dokumentasjon.



Rør i vegg uten mansjettmembran



Feilmontert membran til sluk

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er rundt rørgjennomføringer og rundt sluk påvist feil utførelse av membran. Vannrør i vegg mangler mansjett og i sluk er mansjett montert på overside av klemring. Membran er ikke å anse som tett.

### Tiltak

- Tiltak:

Alle forhold med membran og sluk må skiftes for å oppnå en tilfredsstillende membranløsning. Ved videre bruk må kontrollert avrenning til sluk skje via bruk av dusjkabinett eller badekar. Sluk må holdes rent for å unngå høy vannstand og dermed en eventuell lekkasje.

**Kostnadsestimat:** 100 000 - 300 000

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet er innredet med servantskap, wc og badekar.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget toalettstisterne til baderomsgulv. Ofte løses dette ved et dreneringshull (åpning) nede ved gulvflis.

### Tiltak

- Tiltak:

Nye eier bør montere lekkasjevarsler i sisternerom eller eventuelt etablere dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

## Ventilasjon

TG 1

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekksvifte.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Det er utført destruktiv åpning i form av hulltaking (boring) i vegg bak våtsone. Ved fuktmåling ble det ikke målt unormal fuktighet i bunnsvill. Fuktmåling utført fra soverom.



Fuktmåling uten fuktighet

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: Hulltaking med fuktmåling utført av takstmann

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom fra byggeår med nytt vinylbelegg i 2018, ifølge tidligere eier. Malte plater på vegger og innvendig tak. Rommet er innredet med vv-bereder, utslagsvask, dusjkabinett og vaskemaskin. Dusjkabinett montert i av fagfolk i 2022. Vaskerom uten dokumentasjon. Vaskerommet er vurdert på bakgrunn av dagens forskrift.



### Overflater vegger og himling

Vaskerom har malt plater på vegger og innvendig tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger i våtsone er ikke fuktbestandig.

#### Tiltak

- Tiltak:

Videre bruk av dusjkabinett forutsettes som følge av materialvalg.

### Overflater Gulv

Gulv med vinylbelegg fra 2018.

Fall på gulv mot sluk med oppkant ved terskel.



Manglende oppkant rundt rørgjennomføringer.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg klemt til sluk med klemring.

Vinylbelegg som membran er synlig.

Vegg har malte plater

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Vinylbelegg med manglende mansjett rundt rørgjennomføringer i gulv.
2. Vegger uten dokumentert membransjikt

#### Tiltak

- Tiltak:

1 og 2. Vaskerommet er vurdert med bruk av dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegg har vært begrenset. Baderomsgulv vil fungere bedre med bruk av dusjkabinett og videre bruk av dusjkabinett forutsettes som følge av manglende oppkant rundt rørgjennomføringer.

### Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med vv-bereder, utslagsvask, dusjkabinett og vaskemaskin. Dusjkabinett montert i av fagfolk i 2022.

Lekkasjestopper montert i rom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lekkasjestopper er defekt.

#### Tiltak

- Tiltak:

Lekkasjestopper bør skiftes.

### Ventilasjon

Rommet er ventilert med naturlig avtrekk med ventil.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Tiltak

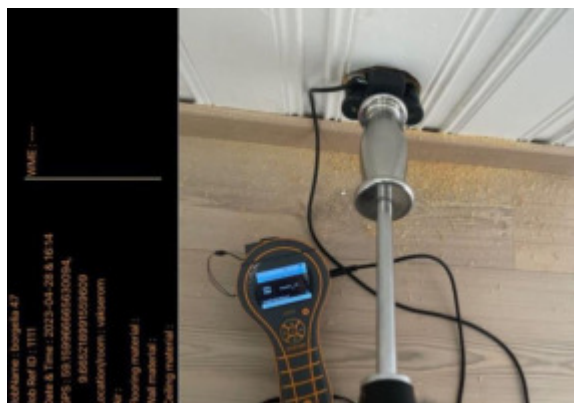
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Det er utført destruktiv åpning i form av hulltaking (boring) i vegg bak våtsone. Ved fuktmåling ble det ikke målt unormal fuktighet i bunnsvill. Fuktmåling utført fra hall.



Fuktmåling uten fuktighet

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: Hulltaking med fuktmåling utført av takstmann

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/TRAPPEROM

## Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning fra 2012/17. Innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stålkum med ett grep blandebatteri. Malte flater på vegg under overskap. Integrert komfyr, opplegg og plass til kjøleskap og oppvaskemaskin. Det er montert lekkasjestopper. Hvitevarer er ikke kontrollert av takstmann.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Avtrekk

TG 2

Mekanisk kullfilteravtrekk er montert til innredningen og etablert over platetopp.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

### Tiltak

- Tiltak:

Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

TG 2

Interne vannrør av kobber fra byggeår. Stoppekranen er merket og er på vaskerom. Funksjonstesting av stoppekran ok. Tappekraner er benyttet til utevann. Vannrør er begrenset inspisert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger

### Tiltak

- Tiltak:

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

## Avløpsrør

TG 2

Innvendig avløpsrør av plastrør. Avløpsrør er begrenset inspisert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger

### Tiltak

- Tiltak:

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

## Ventilasjon

TG 2

Boligen er naturlig ventilert med luftespalte i vindu. Ventilasjon av boligen er vurdert uti fra hva som var normalt under oppføringstidspunkt. Tilstandsgrad er vurdert etter forskriftskravet og ikke NS3600.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilering vil ikke være tilstrekkelig av oppholdsrom og soverom og ved økt bruksbelastning kan kondensering på kalde flater oppstå som følge av svak ventilering.

### Tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det, spesielt på soverom.

## Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstank på 200 L fra 2011 montert i rom med sluk.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## Garderobeskap

1 TG 1

Garderobeskap med skyvedører på begge soverom.

## Elektrisk anlegg

1 TG 2

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer og 10 kurser.  
63 Amp overspenningsvern.

Det foreligger dokumentasjon på en rekke oppgraderinger som stikk til kjøkken og vv-bereder, soverom, gang og spotter i tak samt vaskerom. Dette er i all hovedsak utført i 2012, 2016/2017 og 2021. Sikringer er skiftet men det foreligger ikke dokumentasjon. Bryter på vegg i bod er frakoblet.

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**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

**2017 Div. arbeider.**

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

**Ja Eier opplyser om at fagmann har oppført alt av el-anlegg men det er ikke dokumentasjon på skifte av sikringer.**

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

**Ja Ja men ikke på bytte av sikringer.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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 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**

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

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig

festet?

**Nei**

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**

**El-anlegg har en rekke oppgraderinger siste årene og det foreligger dokumentasjon på dette i boligmappa og i el-skap. Sikringer er skiftet av fagfolk i 2012 men dokumentasjon på dette mangler. Det anbefales alltid elektrisk kontroll på anlegg som ikke innehar dokumentasjon.**



**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Branntekniske forhold

1 TG 0

Røykvarsler og brannslukningsapparat montert i bolig. Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsapparat skal følge bolig ved salg. Branntekniske forhold er vurdert etter referansenivå av byggeforskriftskrav fra 1985.

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 Brannslukningsapparat fra 2023.**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

# Arealer

## Kjedehus

| Etasje    | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |       |       |                                                       |                       |
|-----------|-------------------------------|-------|-------|-------------------------------------------------------|-----------------------|
|           | Totalt                        | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                                   | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1. Etasje | 67                            | 57    | 10    | Vindfang , Hall , 2 Soverom , Bad , Vaskerom , Kontor | Boder                 |
| 2. Etasje | 49                            | 49    | 0     | Stue/kjøkken/trapperom                                |                       |
| Sum       | 116                           | 106   | 10    |                                                       |                       |

### Kommentar

Rombenevnelsen er i henhold til dagens bruk og skjønnsmessig vurdert.  
Arealmåling er foretatt etter lasermåling på stedet.  
Faktisk areal kan avvike da det er utført avrundinger av delareal for å oppnå totalt bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Utvendig bod er innlemmet i bolig og vindu er innsatt yttervegg. Bruksendring av bod til oppholdsrom har medført bruksendring, det foreligger ikke godkjenning. Bruksendring har medført en økning i P-rom (hoveddel) areal som tidligere var S-rom (tilleggsdel). Endringen krever søknad om bruksendring.  
Soverom i 2. etasje er fjernet til fordel for større stue.

Det foreligger ferdigattest fra 1978.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Utbedret pappmembran på veranda, utbedring er utført som egeninnsats av fagfolk.

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Høyde i 1. etasje er målt til ca 2,39 m.  
Høyde i 2. etasje er målt til ca 2,37 m.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 28.4.2023 | Are Bjørkheim | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                      | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|------------|
| 3807 SKIEN | 75   | 195  |      | 0    | 80.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Festet     |

### Adresse

Borgelia 47

### Hjemmelshaver

Holta Kevin Christoffer, Johnsen Thomas

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Borgelia.

### Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via offentlig vei

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

### Regulering

Eiendommen ligger i område som er regulert til bolig.

### Om tomten

Festet tomt med felles parkeringsområde med veranda utenfor leilighet.

### Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet, det er derfor ikke kjent om grunnboken måtte inneholde opplysninger om forhold ved eiendommen som kunne ha betydning for taksten.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 2 865 000 | 2018 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 28.04.2023 |           | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Energirapport           | 28.04.2023 |           | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Tegninger               | 28.04.2023 |           | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Kommunale opplysninger. | 28.04.2023 |           | Gjennomgått | 0     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

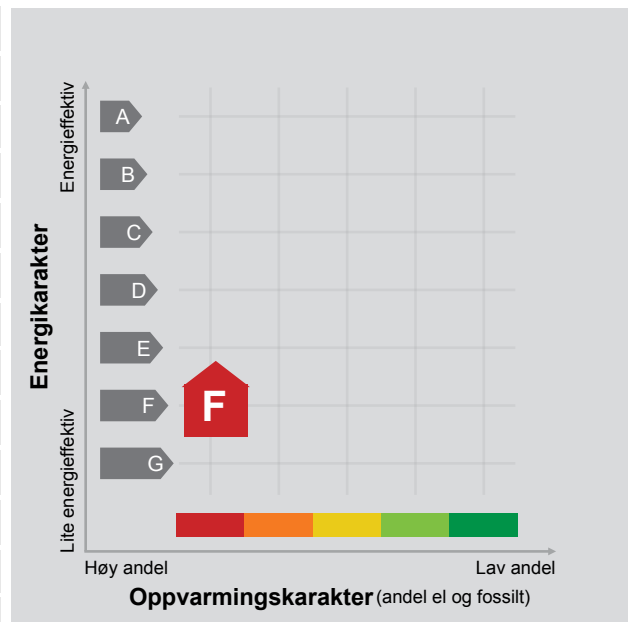
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TC1076>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# ENERGIATTEST

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Borgelia 47                          |
| Postnummer        | 3711                                 |
| Sted              | SKIEN                                |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Gårdsnummer       | 75                                   |
| Bruksnummer       | 195                                  |
| Seksjonsnummer    | —                                    |
| Festenummer       | —                                    |
| Bygningsnummer    | 164678210                            |
| Bruksenhetsnummer | H0401                                |
| Merkenummer       | 39561ce3-47e5-4eba-9228-ff5bb4d26a22 |
| Dato              | 03.05.2023                           |
| Innmeldt av       | ARE BJØRKHEIM                        |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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)

**- Tiltak utendørs**

**- Montere automatikk på utebelysning**

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

**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 1977         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 116          |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 2            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Borgelia 47  
Postnr/Sted: 3711 SKIEN  
Bolignr: H0401  
Dato: 03.05.2023 15:02:06  
Energimerkenr: 39561ce3-47e5-4eba-9228-ff5bb4d26a22

Gårdsnr: 75  
Bruksnr: 195  
Seksjonsnr: 0  
Festen: 0  
Bygningsnr: 164678210

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 3: 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 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### **Tiltak 9: 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 10: Vask med fulle maskiner**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 11: 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 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

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

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

### **Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 18: 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 19: Montering tetningslister**

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

**Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                   |  |
|-------------------|--|
| Meglerfirma       |  |
| Sørmegleren Skien |  |
| Oppdragsnr.       |  |
| 82230064          |  |

|                |
|----------------|
| Selger 1 navn  |
| Thomas Johnsen |

|             |        |
|-------------|--------|
| Gateadresse |        |
| Borgelia 47 |        |
| Poststed    | Postnr |
| Skien       | 3711   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje i hverandagulv

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sikringsskap og alt som er gjort av elektrisk arbeid i boligen

Arbeid utført av

Løberg A/S

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utført som vennetjeneste

Arbeid utført av

Kai Fredrik Hansen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tatt bort sov 2. etasje

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nye leiligheter på nabotomt

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Festetomt

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Thomas Johnsen | cfea3ea87658bd8e73d059<br>4b3d364ad9401226dc | 28.04.2023<br>15:25:58 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 82230064

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



JØRGEN EILEV THORKILDSEN | Eiendomsmegler | 97 17 56 64 | [jt@sormegleren.no](mailto:jt@sormegleren.no)

Sørmeqleren Telemark AS avd. Skien | Cappelens gate 10, 3722 Skien | 35 51 01 00 | <https://sormegleren.no/avdeling/skien/>