

Elsetvegen 80

Skien - Åfoss



Prisantydning: **kr 2 900 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeqleren.no



Romslig tomt på 1170 m² - Tomt som byr på lek og moro!



Uteområdet ligger vestvendt og har gode solforhold.

Trivelig og innholdsrik enebolig på Åfoss. Romslig tomt. Garasje. Vestvendt og solrikt. Sentralt.

OMRÅDE
Skien - Åfoss

ADRESSE
Elsetvegen 80, 3731 SKIEN

Prisantydning
kr 2 900 000,-

Omkostninger: **kr 72 500,-**
Totalpris: **kr 2 972 500,-**
Formuesverdi: **kr 908 877,-**
Kommunale avgifter: **kr 22 775,- per år**



P-rom: 148 m²
Bruksareal: 153 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1953
Soverom: 3
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1170.6 m²

Richard Løyning Arntsen
Eiendomsmegler

905 53 665
richard.arntsen@sormegleren.no

Sørmeqleren Telemark AS
Storgata 126C, 3902 Porsgrunn
35 52 01 00
sormegleren.no

ELSETVEGEN 80

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 213, bruksnummer 71 i Skien kommune.

Areal

BRA 153kvm
P-rom 148kvm
BTA 176

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1170.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med plen, bed og prydbusker, og gårdsplassen er belagt med stein som gir flere biloppstillingsplasser. Innkjørselen er gruset. Eiendommen har også en sørvestvendt, delvis overbygget terrasse, med en tilstøtende romslig platting.

Beliggenhet

Eiendommen befinner seg i et rolig og attraktivt område sentralt på Åfoss. Fra boligen er det kort gangavstand til dagligvarebutikken Prix, barnehage, og et velutstyrt idrettsanlegg med kunstgressbane, grusbane og sandvolleyballbane. Området byr også på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med lysløyper og stier rett i nærheten.

Det er gode buss- og skolebussforbindelser til Skiens sentrum. For de som er glad i vannaktiviteter, tilbyr Norsjø/Fjærekilen utmerkede muligheter for både bading og vannsport. En idyllisk sandstrand ved Fjærekilen er lett tilgjengelig via en sti som går fra enden av gaten Nedre Åsen.

Avstanden til viktige fasiliteter er praktisk; det er cirka 8 km til Skiens sentrum og rundt 6 km til Sykehuset Telemark, handelsområdet Herkules og Skien Fritidspark.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Terje Sandersen

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja, nabo bygger garasje. Ikke noe som påvirker Elsetvegen 80 stort. Undertegnede har godkjent dette.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Eneboligen inneholder følgende:

1.etg: Entré, bad, trappegang, kjøkken, stue og spisestue.

2.etg: Soverom 1, soverom 2 og bod.

Kjeller: Trappgang, vaskerom, soverom 3 og kjellerstue.

Skien kommune opplyser at det foreligger tilbyggstegning på utstikk mot sørvest, og det som ser ut som carport/garasje mot nordøst. Alle sider av boligen vises ikke på bygningstegningen, så det er vanskelig å ta en avgjørelse på om det er carport eller garasje. Skien kommune opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av

rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Standard

Velkommen til Elsetvegen 80!

1.ETG

ENTRÉ

Entréen er romslig og lys, med god plass til sko- og yttertøy samt mulighet for oppbevaringsmøblement ved behov. Trappegangen som fører til loftetasjen, samt en malt betongtrapp som fører til kjelleretasjen. I entreen finner du sikringsskapet med automatsikringer.

BAD

Baderommet er romslig og ble pusset opp rundt 2004 ifølge tidligere salgsoppgave. Fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og lakket panel i taket med fem spotter. Badet er innredet med en benkeplate i marmor med nedsenket hvit vask, underskap med profilerte fronter, innrammet speil med sidelys, toalett og et lukket dusjkabinett fra 2019.

STUE

Stuen er stor og flott, med moderne fargevalg på veggene og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet er todelt, med god plass til sofagruppe og tilhørende møblement, samt en egen spisestuedel. I stuedelen er det installert en varmepumpe i 2015, mens spisestuedelen har et ildsted av typen Aduro med glassplate under fra 2012 og steinpanel på vegg bak montert i 2017. Fra spisestuedelen er det utgang til en delvis overbygget veranda. Gjennomgående i stuen er det eikeparkett på gulvet, malt tapet på veggene og malt panel i taket.

KJØKKEN

Kjøkkenet er lyst og romslig, med en hvit profilert kjøkkeninnredning fra 1990-tallet. Det er fliser over den laminerte benkeplaten fra 2015, som har en nedfelt stålvask med liten skyllekum. Kjøkkenet har godt med oppbevaringsplass i under- og overskap, en uttrekksventilator fra 2013 med avtrekk ut i yttervegg, samt plass og opplegg til oppvaskmaskin og komfyr. Det er også plass til et frokostbord. På kjøkkenet er det laminat på gulvet, malt tapet på veggene og takesplater i taket.

KJELLER

I kjelleretasjen er det etablert en kjellerstue med ildsted av typen Jøtul med glassplate under. Her er det laminat på gulvet, malt panel på veggene og malt panel i taket. Det er usikkert om kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og om nødvendig godkjennelse er gitt.

VASKEROM

Vaskerommet i kjelleretasjen har eget toalett, opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Rommet er innredet med toalett og en varmtvannsbereder på 187 liter fra 2017. Her er det fliser på gulvet, malt puss på veggene og malt tak.

SOVEROM (2.ETG OG U.ETG)

Boligen har to soverom i loftetasjen og ett soverom i kjelleretasjen. En matbod og en uinnredet bod i kjelleren er omgjort til soverom uten bruksendring. Alle soverommene er lyse og av god størrelse. Hovedsoverommet har en flott skyvedørsgarderobe.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Terje Sandersen den 24.05.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Pipe og ildsted

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/wc > Generell

TG 2

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Dører

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Kryp kjeller

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Drenering

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen:

-Hvitevarer på kjøkken medfølger.

-Hvitevarer på vaskerom medfølger.

Parkering

Parkering på egen tomt eller i garasje.

ENERGI

Oppvarming

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

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 22 775

Kommunale avgifter år

2024

Formuesverdi primær

Kr 908 877

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 453 731

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4003/213/71:

14.08.1962 - Dokumentnr: 2027 - Erklæring/avtale

VEDTAK AV KOMMUNENS VILKÅR VEDR. TILKOBLING AV ØVRE AASEN

VANNVERK M.V.

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1942 - Dokumentnr: 1519 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4003 Gnr:213 Bnr:16

27.08.1970 - Dokumentnr: 3376 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4003 Gnr:213 Bnr:141

11.02.1974 - Dokumentnr: 1591 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0806 Gnr:213 Bnr:164

EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

04.12.1975 - Dokumentnr: 14716 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4003 Gnr:213 Bnr:167

01.01.2020 - Dokumentnr: 217933 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0806 Gnr:213 Bnr:71

01.01.2024 - Dokumentnr: 495032 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3807 Gnr:213 Bnr:71

07.12.1942 - Dokumentnr: 1812 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:213 Bnr:16
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:213 Bnr:315
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:213 Bnr:320
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:213 Bnr:321
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:213 Bnr:322
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:213 Bnr:323
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:213 Bnr:324
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:213 Bnr:325
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:213 Bnr:326
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:213 Bnr:327
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:213 Bnr:328
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:213 Bnr:329
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1949 - Dokumentnr: 1744 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:213 Bnr:16
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:213 Bnr:315
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:213 Bnr:320
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:213 Bnr:321
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:213 Bnr:322
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:213 Bnr:323
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:213 Bnr:324
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:213 Bnr:325
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:213 Bnr:326
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:213 Bnr:327
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:213 Bnr:328
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:213 Bnr:329
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger, fareområde og offentlig bebyggelse, tilhører reguleringsplan for Åsen grustak, datert 18.6.1981. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

I kommuneplan datert 2.05.2024 er boligen avsatt til boligbebyggelse, gul sone iht. T-1442, og ras- og skredfare.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 2 900 000

Totalpris

Kr 2 972 500

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 72 500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 92 800,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,70 % inkl. mva.

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

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

Selger

Mohammad Nabhani

Oppdragsansvarlig

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

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

Sørmegleren Telemark AS, Storgata 126C
3902 Porsgrunn
Tlf: 355 20 100
Organisasjonsnummer: 9180 67 116

Salgsoppgavedato

18.06.2024



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



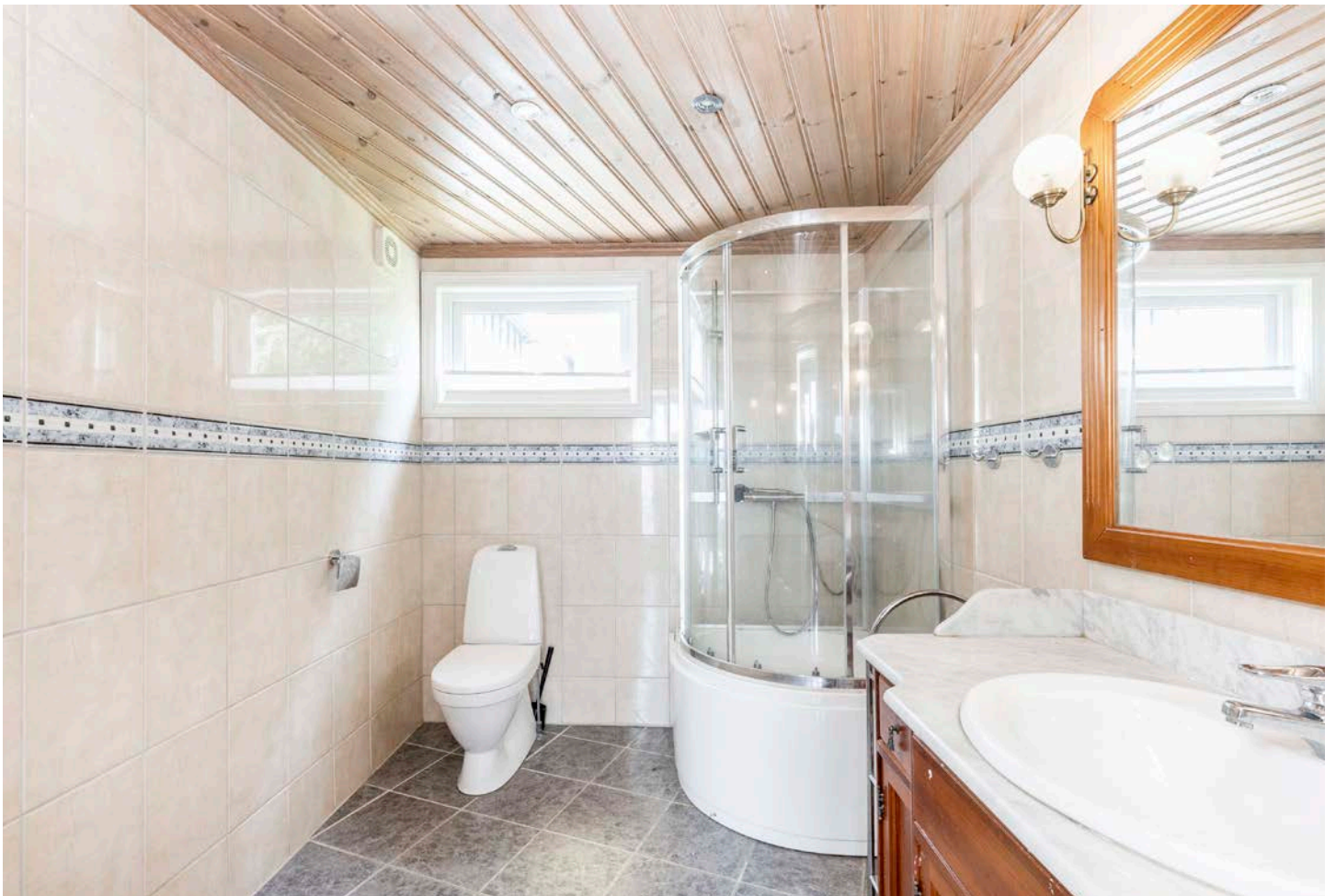
Her er det god plass til spisebord, sofagruppe, tv-seksjon og øvrig ønsket møblement.



Peisovn og varmepumpe til kalde stunder.



Kjøkken med gode oppbevaringsmuligheter i over- og underskap.



Pent flislagt bad i 1.etg.



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

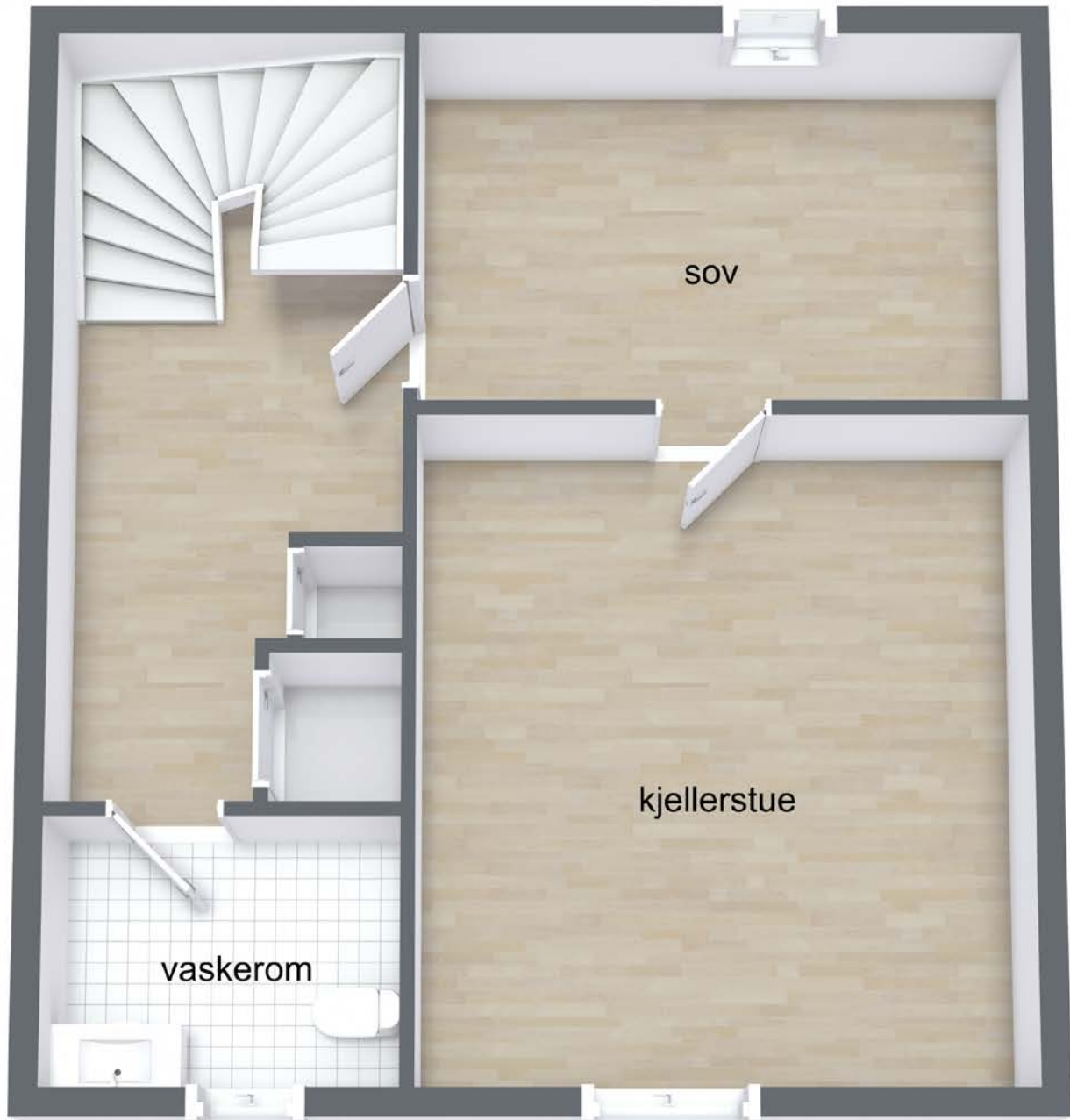


Soverom 1 - 2.etg.



Soverom 2 - 2.etg.

kjeller



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



Soverom 3 - U.etg.



Kjellerrom som blir benyttet som soverom. Ikke godkjent som soverom.





Elsetvegen 80

Nabolaget Åfoss - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skien terminal Landmannstorget	11 min	🚶
Totalt 25 ulike linjer		6.8 km
Skien stasjon	13 min	🚶
Linje RE11, RX11, R55		8.1 km
Brevik ferjekai	31 min	🚶
Linje 281		29.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	54 min	🚶
Åsen	0 km	
Linje P6		

Skoler

Åfoss skole (1-7 kl.)	12 min	🚶
261 elever, 17 klasser		0.8 km
Gimsøy skole (8-10 kl.)	9 min	🚶
386 elever, 19 klasser		5.4 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skien (...)	11 min	🚶
92 elever, 6 klasser		6.5 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min	🚶
297 elever, 22 klasser		7.5 km
Hjalmar Johansen vgs.	7 min	🚶
75 elever		5.8 km
Skien videregående skole	10 min	🚶
1100 elever, 40 klasser		5.7 km

«Et koselig og rolig nabolag med nærhet til fine turstier og vannet. Barne- og dyrevennlig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

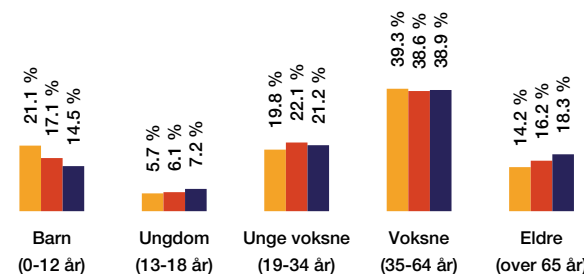
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åfoss	920	381
Sneltvedt	3 324	1 580
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Åfoss barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
50 barn		0.7 km
Espira Kulturstien (0-5 år)	6 min	🚶
78 barn		2.8 km
Maurtua Skien barnehage (0-5 år)	6 min	🚶
176 barn		3.8 km

Dagligvare

Coop Prix Åfoss	4 min	🚶
Post i butikk, PostNord		0.3 km
Rema 1000 Moflata	6 min	🚶

Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 97/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

 **Gateparkering**
Lett 95/100

Sport

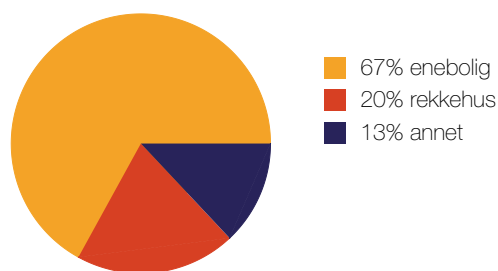
 Åfoss stadion 12 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.9 km

 Sportsplassen aktivitetsanlegg 20 min 
Ballspill 1.5 km

 Akrobat Treningssenter 8 min 

 SATS Klosterøya 9 min 

Boligmasse



«Rolig, fint, vennlig og du føler deg fri»

Sitat fra en lokalkjent

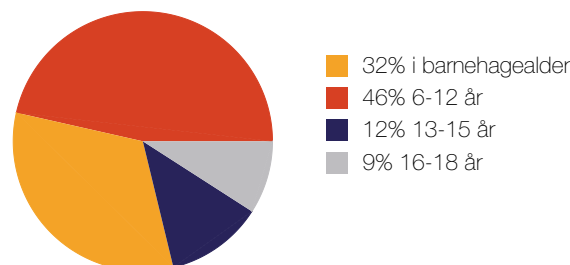


Varer/Tjenester

 Herkules 8 min 

 Sykehusapoteket Skien 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

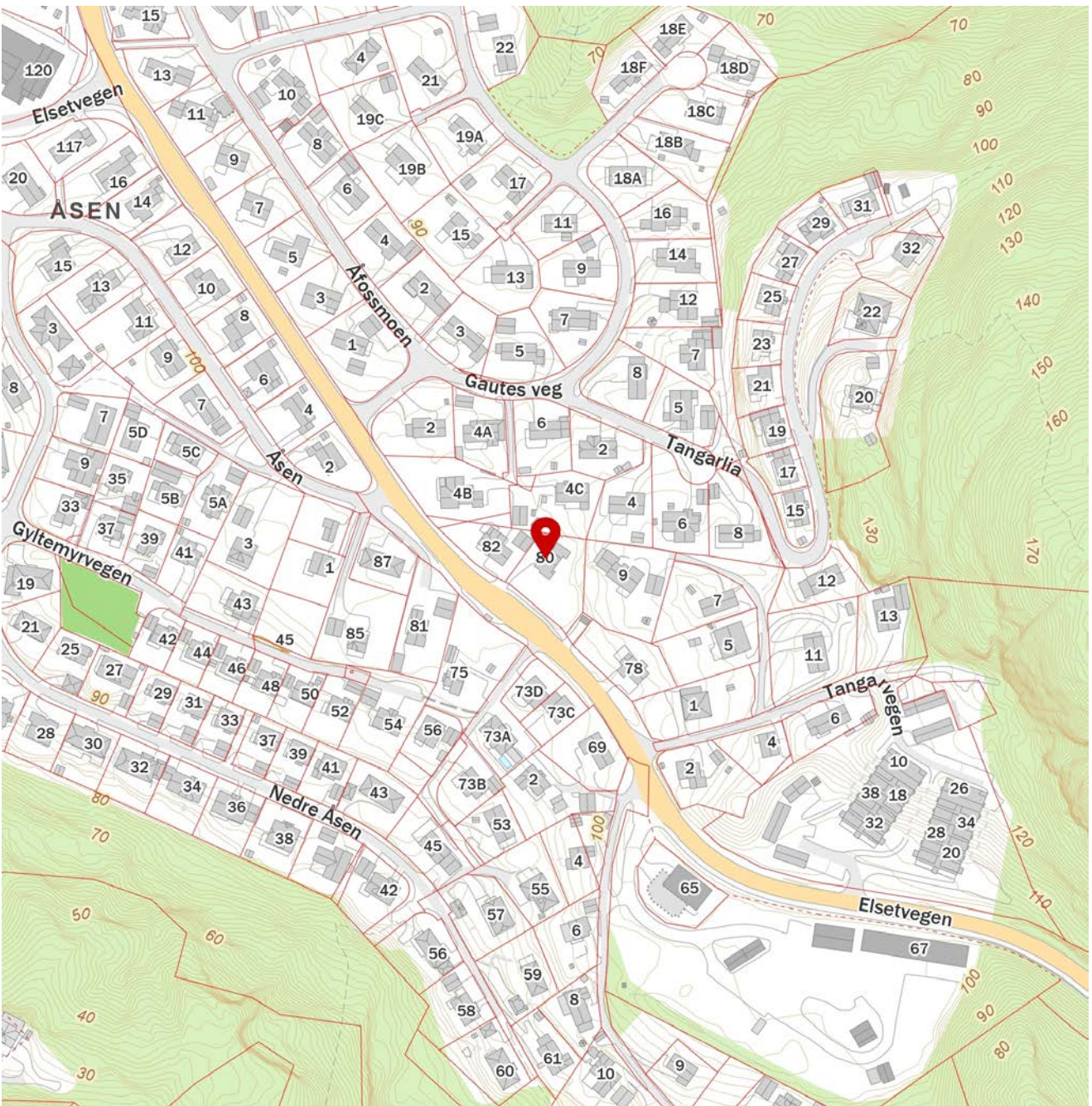
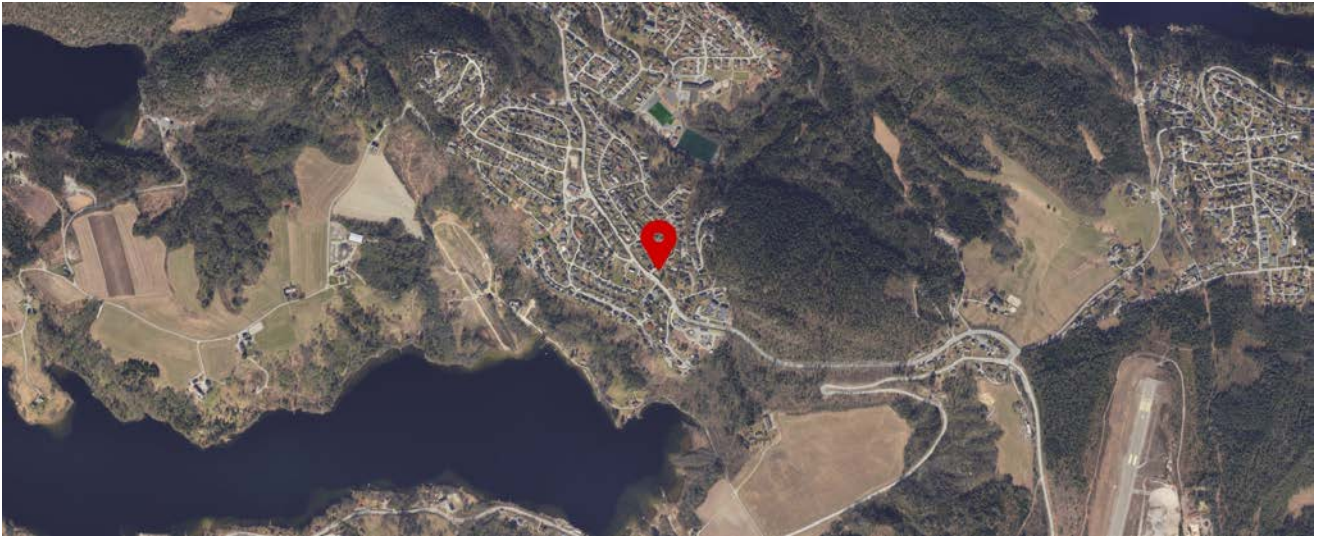
Åfoss

Sneltvedt

Norge





Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Elsetvegen 80, 3731 SKIEN
 SKIEN kommune
 # gnr. 213, bnr. 71

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 24.05.2024

Rapportdato: 13.06.2024

Oppdragsnr.: 18930-1605

Referansenummer: BX5434

Autorisert foretak: Takstjenester Grenland AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Sandersen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksttjenester Grenland AS

Rapportansvarlig

Terje Sandersen

Uavhengig Takstingeniør

terje@taksttjenestergrenland.no

905 31 908



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tidligere eier opplyser:

"Dagens eier overtok eiendommen i 2013 og har påkostet eiendommen. Det aller meste av oppgraderinger er egeninnsats men også av fagfolk. Dette gjelder innredning av soverom i kjeller med nytt vindu, terrasse mot sørvest i 2015 samt nye bjelkelag og terrassebord på overbygget veranda, nye automatsikringer fra 2015 utført av Bjørbekk Elektro AS, varmpumpe i 2015, ny laminert benkeplate i 2015 og uttrekksventilator i 2013 på kjøkken og ny bereder og toalett i 2017. Eier har også fjernet frittstående parafintank under støpt veranda og malt boligen utvendig i 2018."

"Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Som følge av dette, alder og forventet levetid er det oppgradering og utbedringsbehov. Noe er nærliggende og noe kan gjøres innen noe tid. Det bør spesielt nevnes våtrommene, bemerkning på kjellertrapp, flere vinduer fra 1976 som må skiftes ut over tid samt ett vindu i stue med blyglass som har råte i treverk og en bemerkning på pipe på kaldtloft. Kledningsbordet nærmest vinduet med blyglass innfatning har også noe råte og ble tettet med bygglim og malt over i påvente av utskiftning med maling i 2018. Dette trekledningsbordet må skiftes ut ved skifte av vindu."

Boligen fremstår med normal bruksstandard. Registrerte symptomer på avvik fra normal tilstand er beskrevet enkeltvis i denne rapporten. Kjøper må vurdere tilstand og standard i tråd med sitt bruksbehov.

Byggemåte:

Bygningen er bygget med ringmur/grunnmur av betong, støpt gulv i kjeller og trebjelkelag i øvrige etasjeskiller. Yttervegger består av reisverksvegger med trepanel som utvendig kledning. Hovedtaket er bygget med plassbygde taksperrer, med trepanel som er tekket med takstein og papp.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Yttertak er tekket med betongstein/takstein og papp på mellomygg og garasje.

Nedløp og beslag:

Pipehatt, renner/nedløp og luftehatt er heldekkende og utført i plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon:

Den bærende konstruksjon i boligen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av lett bindingsverk. Isoleringsevnen og vindtetting er ikke vurdert, men på oppføringstidspunktet ble ofte veggene verken isolert eller vindtettet. Det er liggende og stående kledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen fremstår i hovedsak som en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon forutenom destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket. Kontrollen ble imidlertid begrenset til visuelle observasjoner mot tak-/himlingsflater uten å registrere tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer på befaringsdagen. På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor takkonstruksjonen til å være i god stand.

Loftsluke i kott var spikret fast.

Vinduer:

Det er malte trevinduer med enkelt glass er av ulik alder og tilstand.

Vinduer er fra 1976, 2016 og 2017.

Ytterdører:

Hoveddør/ytterdør er formpresset malt ytterdør med 2L.glass og sylindrlås.

Balkongdør er malt tredør med 2l. isolerglass.

Veranda/terrasse:

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

Utvendige trapper:

Trapp i plasstøpt betong med skifer.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater:

Gulv; parkett, laminat og flis på bad.
Vegger; trepanel/, tapet/strie, malte plater.
Himling/tak; trepanel, malte plater.

Kjøper bør selv vurdere overflater i.h.t til sitt
bruksbehov og krav til standard.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasje av trebjelkelag.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i
hovedetg over en lengde på ca 2 m og 10mm
innfor 0,8 meter i gang.
Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv
iloftsetg over en lengde på ca 2 m.
Etasjeskiller over krypkjeller er av betong.

Radon:

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

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

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

Pipe og ildsted:

Det er murt teglsteinspipe og vedovn i boligen.

Vil gjøre oppmerksom på at utføre
kjellervegger er en risikokonstruksjon, og det bør
gjøres ytterligere vurderinger. Det ble målt 19,7%
fukt i bunnsvill, ved bruk av hammerelektrode.

Krypkjeller:

Det er krypkjeller under deler av stue med
betongvegger og betongtekket til etasjeskiller.

Trapp:

Det er tretrapp i boligen.
Innvendige dører:
Det er furu ramtredører med frisede speiler.

VÅTROM

Bad/wc

Romslig baderom pusset opp ca. 2004 med fliser
på gulv med varmekabler, fliser på vegger og
lakkert panel i tak med fem spotter. Badet er
innredet med møblement med benkeplate i
marmor med nedsenket hvit vask, underskap
med profilerte fronter, innrammet speil med
sidelys, toalett og lukket dusjkabinett fra 2019.
Det er ikke kjent hva og av hvem som har pusset
opp badet. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Overflater vegger og himling:
Det er flis på vegger og panelt tak.

Overflater gulv:
Flislagt gulv.

Overflater gulv på bad:

Det er gulvbelegg med oppkant. Høy terskel ved
dør og det er xxikkexx målt tilstrekkelig fall til sluk
ut fra minimumskrav på 1/100 på hele gulvet. Det
er målt 1 cm fall til sluk ved 80 cm fra center sluk.
Anbefalt fall til sluk innenfor dusjens
nedslagsfelt/80 cm er 1,6 cm i.h.t forskrift.

Sluk, membran og tettesjikt:
Det er plastsluk i rommet.

Sanitærutstyr og innredning:

Servant over innredning. Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.

Ventilasjon:

Avtrekk i vegg, men mangler luftespalte i dør.
Hulltaking i tilstøtende vegg til våtrom:
Det er ikke registrert fuktprosent utover
normalen.

Vaskerom/wc

Eget vaskerom med toalett i boligens
kjelleretasje. Her er det opplegg og plass til
vaskemaskin og tørketrommel. For øvrig er
vaskerommet innredet med toalett og
varmtvannsbereider på 187 liter fra 2017. Her er
det flis på gulv, malt puss på vegger og malt tak.
Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og
gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på
alder og forventet levetid. Rommet bør påregnes
renovert.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin
veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til
å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da
de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav,
på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret
seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom
uten membran på gulv og del av vegg kan blant
annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men
må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte
til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få
vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på
dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv
om det ikke er observert fukt eller sviakt i
bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet
eller annet våtrom for å kunne bruke rommet
annerledes enn det er bygget for.

Vaskerom/wc har pasert forventet levetid og bør
påregnes modernisert.

Vegger mot vaskerom er murvegger, og det er
ikke mulig å ta hulltagning.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning:

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplater.

Avtrekk på kjøkken:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:

Det er vannrør av plast av typen rør-i-rør. Vannfordelerskapet er plassert i vegg på badet. Det er også kobberrør og noe galvaniserte rør. Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør er de fleste steder innebygget i vegger og gulv og er ikke mulig å kontrollere utdypende. Kontroll under befaringen er visuell kontroll av synlige rørdeler/koblinger.

Ventilasjon:

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

Service av varmepumper bør innebære:

Gjennomgang av innedelen
Gjennomgang av utedelen
Målinger av maskinen i varmedrift
Målinger av maskinen i kjøledrift
Service av en varmepumpe vil normalt ta 1-2 timer, avhengig av hvor mye du selv har vedlikeholdt varmepumpen. Vedlikehold handler blant annet om å rense filteret i varmepumpen med støvsuger og varmepumperens.

Vær oppmerksom på at varmepumper som er plassert på kjøkken, i støvete miljøer og boliger med husdyr eller røykere krever mer vedlikehold. Varmtvannsbereder:

Det er bereder på ca. 200 ltr. fra 2017 som står i kjeller.

Elektrisk anlegg:

Sikringskap har automatsikringer.

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

Branntekniske forhold:

I henhold til forskrift skal eier av bolig sørge for at det finnes minst et av følgende slukkeutstyr som

kan brukes i alle rom:

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

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

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

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser av grunnforhold på tomten.

Drenering:

Det er synlig drenering rundt deler av bolig, men mangler topplatt og det er ikke dokumentasjon og ingen kjenner til hva og når det er gjort.

Grunnmur og fundament:

Grunnmur er ikke synlig, men er sannsynlig av betongblokker, som ser ut til å være i bra stand.

Terrangforhold:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er ikke opplyst om avvik eller problemer med vann og avløp fra offentlig nett og til bolig. Pga. alder kan det ikke utelukkes oppgraderinger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

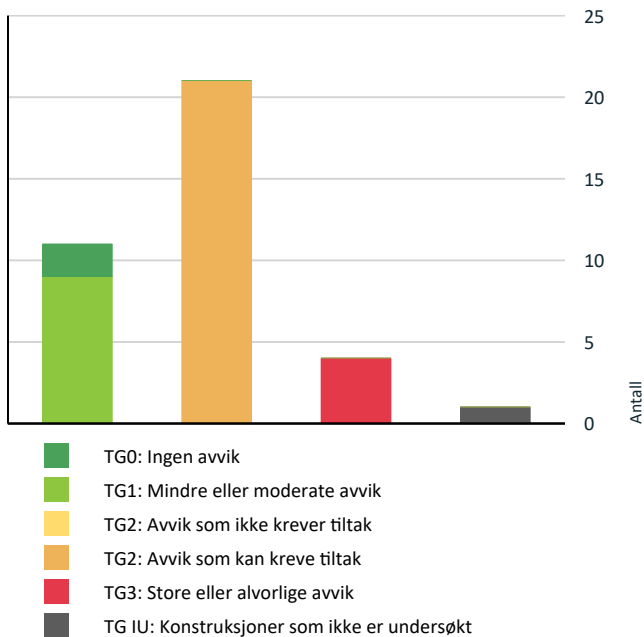
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

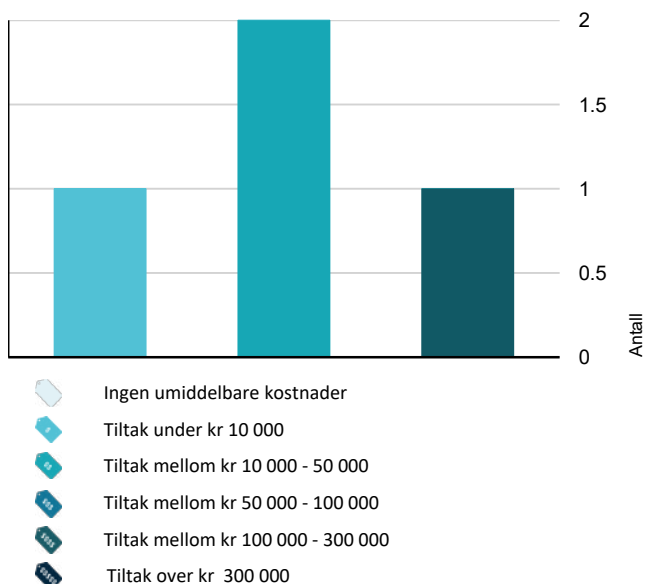
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Taksttjenester Grenland AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsenivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/wc > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1953

Kommentar
Eier (tidligere salgsrapport)

Tilbygg / modernisering

1976 Tilbygg Bygget vindfang og bad/wc i 1. etg.



Mangler takrenne og nedløp.



Nedløp har falt av.



Skadet nedløp

UTVENDIG

TO 1 Taktekkning

Taktekking:
Yttertak er tekket med betongstein/takstein og papp på mellombbygg og garasje.

TO 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag:
Pipehatt, renner/nedløp og luftehatt er heldekkende og utført i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

TO 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon:
Den bærende konstruksjon i boligen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av lett bindingsverk. Isoleringsevnen og vindtetting er ikke vurdert, men på oppføringstidspunktet ble ofte veggene verken isolert eller vindtettet. Det er liggende og stående kledning.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen fremstår i hovedsak som en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon forutenom destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket. Kontrollen ble imidlertid begrenset til visuelle observasjoner mot tak-/himlingsflater uten å registrere tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer på befaringsdagen. På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor takkonstruksjonen til å være i god stand. Loftsluke i kott var spikret fast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjon er begrenset tilgang for kontroll, og bør undersøkes nærmere.

På vinterbilder på eiendomsverdi er det registrert varmetap mot takpapp over bad, som tyder på byggefeil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takkonstruksjon må undersøkes nærmere, for å kartlegge om det er tilstrekkelig lufting og isolasjon samt dampsperre.

Varmetap over bad kan påføre kondensskader på takkonstruksjon og må utbedres.



Kun kott er tilgjengelig for kontroll.

Vinduer

Vinduer:

Det er malte trevinduer med enkelt glass er av ulik alder og tilstand. Vinduer er fra 1976, 2016 og 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Kjellervinduer står for nær terreng og er utsatt for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer må justeres.

Terreng bør justeres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte på eldre blyglassvindu.



Vindu til bad mangler utvendig list.

Dører

Ytterdører:

Hoveddør/ytterdør er formpresset malt ytterdør med 2L.glass og sylindrelås.

Balkongdør er malt tredør med 2l. isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Garasje dør må utbedre.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Dør til garasje må utbedres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Veranda/terrasse:

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

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TØ 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper:

Trapp i plasstøpt betong med skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

! TØ 1 Overflater

Innvendige overflater:

Gulv; parkett, laminat og flis på bad.

Vegger; trepanel/, tapet/strie, malte plater.

Himling/tak; trepanel, malte plater.

Kjøper bør selv vurdere overflater i.h.t til sitt bruksbehov og krav til standard.

! TØ 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasje av trebjelkelag.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i hovedetg over en lengde på ca 2 m og 10mm innfor 0,8 meter i gang.

Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv iloftsetg over en lengde på ca 2 m.

Etasjeskiller over krypkjeller er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TØ 2 Radon

Radon:

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



! TØ 3 Pipe og ildsted

Pipe og ildsted:

Det er murt teglsteinspipe og vedovn i boligen.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



Røykerør går for nær trvirke

TO2 Rom Under Terreng

Vil gjøre oppmerksom på at utførede kjellervegger er en risikokonstruksjon, og det bør gjøres ytterligere vurderinger. Det ble målt 19,7% fukt i bunnsvill, ved bruk av hammerelektrode.

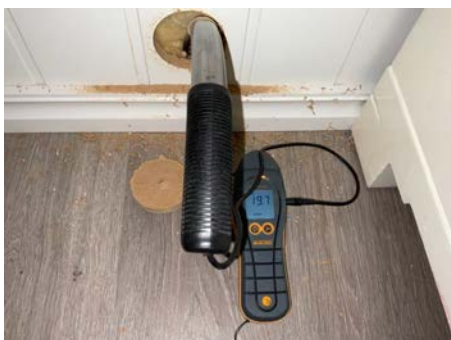
Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Laminatgulv ligger på betonggulv i kjeller.



TO2 Kryp Kjeller

Kryp kjeller:

Det er krypkjeller under deler av stue med betongvegger og betongtekket til etasjskiller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.



Dårlig ventilert.

TO2 Innvendige trapper

Trapp:

Det er tretrapp i boligen.

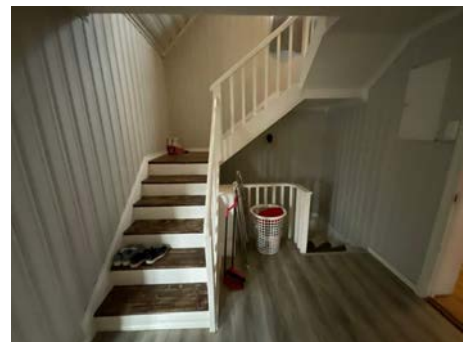
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Anbefales utbedret av sikkerhetsmessige grunner.



Tilstandsrapport



Betongtrapp til kjeller.

TO 2 Innvendige dører

Innvendige dører:

Det er furu ramtredører med frisede speiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dør til stue mangler dørhenger som må utbedres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Romslig badrom pusset opp ca. 2004 med fliser på gulv med varmekabler, fliser på vegger og lakket panel i tak med fem spotter. Badet er innredet med møblement med benkeplate i marmor med nedsenket hvit vask, underskap med profilerte fronter, innrammet speil med sidelys, toalett og lukket dusjkabinett fra 2019. Det er ikke kjent hva og av hvem som har pusset opp badet. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD/WC

TO 2 Overflater vegger og himling

Overflater vegger og himling:

Det er flis på vegger og panelt tak.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er vindu i våt sone, som blir ivarettatt ved bruk av dusjkabinett. Downlights må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er registrert tegn til luftlekkasje rundt downlights, som bør undersøkes nærmere.

2. ETASJE > BAD/WC

TO 2 Overflater Gulv

Overflater gulv:

Flislagt gulv.

Overflater gulv på bad:

Det er gulvbelegg med oppkant. Høy terskel ved dør og det er xxikexx målt tilstrekkelig fall til sluk ut fra minimumskrav på 1/100 på hele gulvet. Det er målt 1 cm fall til sluk ved 80 cm fra center sluk. Anbefalt fall til sluk innenfor dusjens nedslagsfelt/80 cm er 1,6 cm i.h.t forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Bad har høy terskel, så bad fungerer med avviket.

2. ETASJE > BAD/WC

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning:
Servant over innredning. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon:
Avtrekk i vegg, men mangler luftespalte i dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i tilstøtende vegg til våtrom:
Det er ikke registrert fuktprosent utover normalen.



KJELLER > VASKEROM/WC

! TG 3 Generell

Eget vaskerom med toalett i boligens kjelleretasje. Her er det opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. For øvrig er vaskerommet innredet med toalett og varmtvannsbereder på 187 liter fra 2017. Her er det flis på gulv, malt puss på vegger og malt tak.

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet bør påregnes renoveret.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlaget kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Vaskerom/wc har pasert forventet levetid og bør påregnes modernisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM/WC

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger mot vaskerom er murvegger, og det er ikke mulig å ta hulltagning.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning:
Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplater.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Det er bruksmerker på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

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

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgspappaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avtrekksrør/rørslange av plastmateriale.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at rør byttes ut med rør av aluminium eller lignende av brannhemmende materiale.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Vannledninger:
Det er vannrør av plast av typen rør-i-rør. Vannfordelerskapet er plassert i vegg på badet.
Det er også kobberør og noe galvaniserte rør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



Uheldig plassering av rør i rør skap, som må gjøres tilgjengelig.

TO 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør er de fleste steder innebygget i vegger og gulv og er ikke mulig å kontrollere utdypende. Kontroll under befaringen er visuell kontroll av synlige rørdeler/koblinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TO 1 Ventilasjon

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

TO 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Service av varmepumper bør innebære:

Gjennomgang av innedelen

Gjennomgang av utedelen

Målinger av maskinen i varmedrift

Målinger av maskinen i kjøledrift

Service av en varmepumpe vil normalt ta 1-2 timer, avhengig av hvor mye du selv har vedlikeholdt varmepumpen. Vedlikehold handler blant annet om å rense filteret i varmepumpen med støvsuger og varmepumperens.

Vær oppmerksom på at varmepumper som er plassert på kjøkken, i støvete miljøer og boliger med husdyr eller røykere krever mer vedlikehold.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TC 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder:

Det er bereder på ca. 200 ltr. fra 2017 som står i kjeller.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TC 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg:

Sikringssskap har automatsikringer.

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2015 Det henvises til boligmappa, når det gjelder samsvarserklæring.

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

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja Samsvarserklæring foreligger ikke under beferingen.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

På generelt grunnlag, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget, da undertegnede ikke har el. kunnskap.

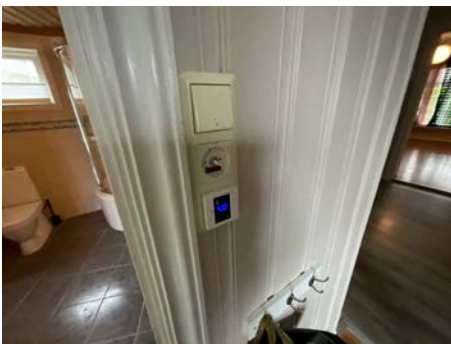
Løse ledninger i himlig i kjeller må utbedres.



Tilstandsrapport



Løseledninger i himling i kjeller må utbedres.



Defekt bryter til bad.

TG 0 **Branntekniske forhold**

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

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

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser av grunnforhold på tomten.

TG 2 **Drenering**

Drenering:

Det er synlig drenering rundt deler av bolig, men mangler topplatt og det er ikke dokumentasjon og ingen kjenner til hva og når det er gjort.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Topplatt på platonplater må etableres.

TG 1 **Grunnmur og fundamenter**

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundament:

Grunnmur er ikke synlig, men er sannsynlig av betongblokker, som ser ut til å være i bra stand.

TO 2 Terrenghold

Terrenghold:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er ikke opplyst om avvik eller problemer med vann og avløp fra offentlig nett og til bolig.

Pga. alder kan det ikke utelukkes oppgraderinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

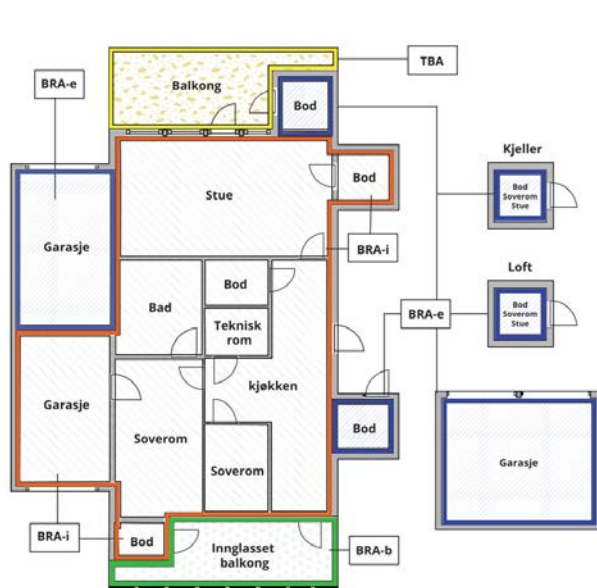
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	73	21		94	154		94
2. Etasje	34			34			34
Kjeller	46			46			46
Krypkjeller						6	6
SUM	153	21			154	6	180
SUM BRA	174						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Kott	Garasje	
2. Etasje	Hall m/trapp , Bad/wc, Kjøkken , Stue		
Kjeller	Trapperom/gang, Vaskerom/wc, Soverom , Hobbyrom		
Krypkjeller		Kryperom	

Kommentar

Terrasse er på 39 m²
Belegningsstein ipå gårdsplass er ca. 115 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vindu på soverom i kjeller mot gårdsplass tilfredsstillende ikke dagens krav til lysåpning med hensyn til rømning. Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	148	26

Kommentar

Enebolig Takhøyde i kjeller er 2 meter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.5.2024	Terje Sandersen	Takstingeniør
	Mohammad Nabhani	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	213	71		0	1170.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Elsetvegen 80

Hjemmelshaver

Nabhani Mohammad

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 530 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2024	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Det er mangelfulle tegninger.	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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, og betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BX5434>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Elsetvegen 80, 3731 SKIEN

21 May 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Elsetvegen 80	Elsetvegen 80	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni, 2020.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Fra 2020 til 2023.

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Nabhani, Mohammad

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nabo bygger garasje. Ikke noe som påvirker Elsetvegen 80 stort. Undertegnede har godkjent dette.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name: Nabhani, Mohammad Date: 2024-05-21

Identification
 Nabhani, Mohammad



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

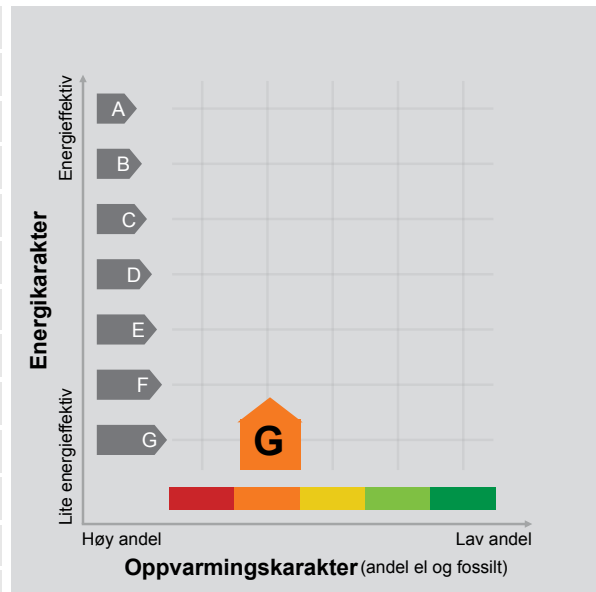
Nabhani, Mohammad

21/05-2024
17:05:32

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Elsetvegen 80
Postnummer	3731
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164464628
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	1afe4d99-6f14-436c-add1-000056422615
Dato	21.05.2024



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

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

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

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

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

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 innnetemperaturen

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)

- **Vask med fulle maskiner**

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**

- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	153
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Elsetvegen 80
Postnummer: 3731
Sted: SKIEN
Kommune: Skien
Bolignummer: H0101
Dato: 21.05.2024 15:29:04
Energimerkenummer: 1afe4d99-6f14-436c-add1-000056422615

Kommunenummer: 4003
Gårdsnummer: 213
Bruksnummer: 71
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 164464628

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



Skien kommune

Situasjonskart





































Eiendom:	Gnr: 213	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Elsetvegen 80 3731 SKIEN			
Annen info:				




















Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

<p> Enkeltminneikon</p> <p> Hekk</p> <p> Teiggrense god nøyaktighet</p> <p> Teiggrense fiktiv</p> <p> Mønelinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Takoverbygg</p> <p> Garasje og uthus</p> <p> Annet gjerde</p> <p> Trapp</p> <p> Veg</p> <p>Eiendomsteig</p> <p>Fylkesveg gatenavn.</p>	<p> Enkeltminner - Fjernet/ opphevet/ uavklart fredning</p> <p> Gatelys (belysningspunkt)</p> <p> Teiggrense dårlig nøyaktighet</p> <p> Bygningsdelelinje</p> <p> Takkant</p> <p> Veranda</p> <p> Traktorveg</p> <p> Udefinerte bygg</p> <p> Annen næring</p> <p> Frittstående mur</p> <p> Svømmebasseng</p> <p> Høydekurve 5m</p> <p>Matrikkelnummer</p> <p>Kommunalveg gatenavn.</p>	<p> Lokalitet - Vernet el. uavklart</p> <p> Mast</p> <p> Teiggrense generert</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Takoverbyggkant</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> Sti</p> <p> Bolig</p> <p> Flaggstang</p> <p> Loddrett mur</p> <p> Gang- og sykkelveg</p> <p> Høydekurve</p> <p>Fylkesvegboкс</p> <p>Privatveg gatenavn.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



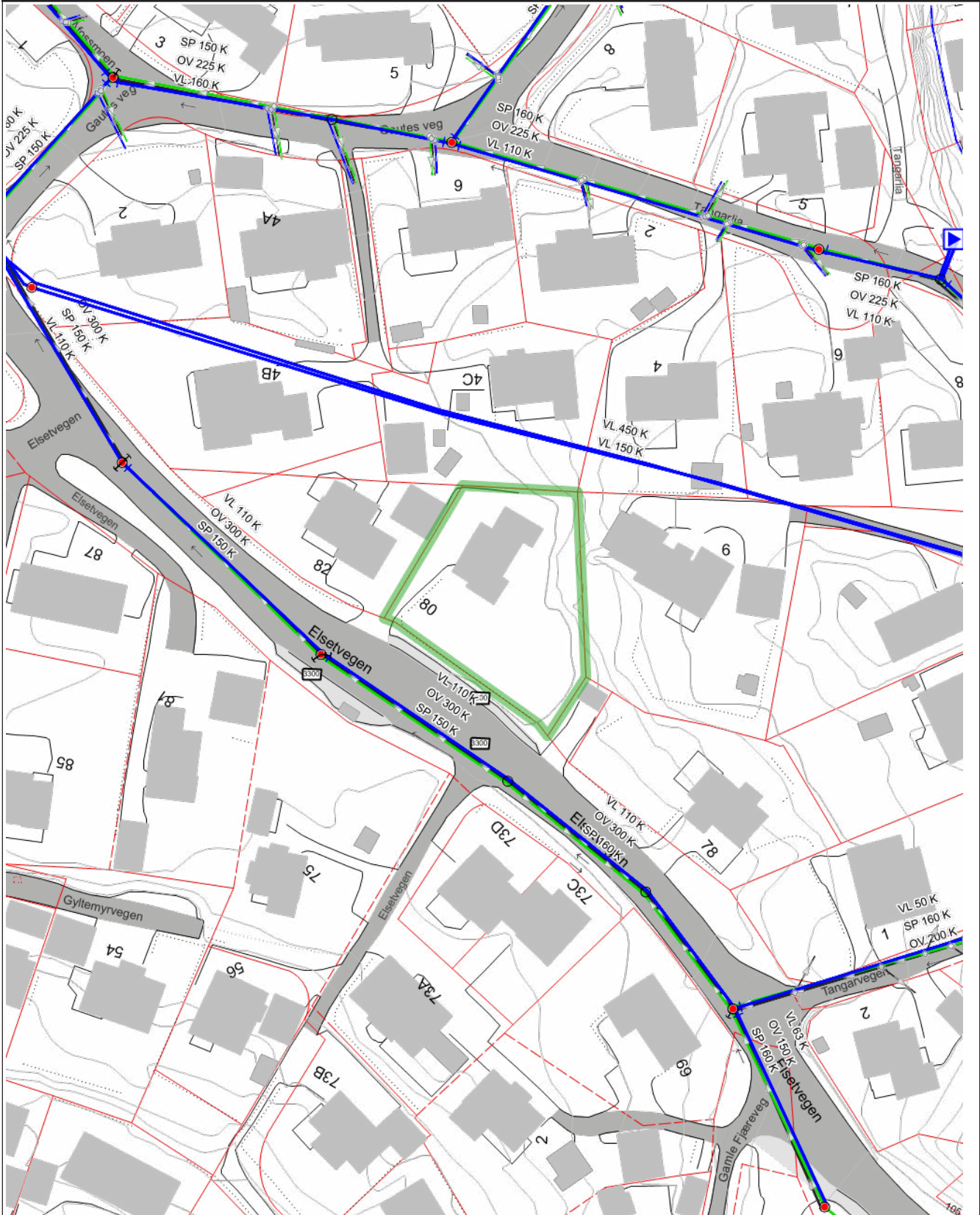
Skien kommune

Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 213	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Elsetvegen 80 3731 SKIEN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

<p> Offogprivbygg</p> <p> Høydekurve Skien</p> <p> Teiggrense god nøyaktighet</p> <p> Teiggrense fiktiv</p> <p> Mønelinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Gang- og sykkelveg</p> <p style="padding-left: 20px;">Fylkesveg gatenavn.</p>	<p> Andre bygg grå</p> <p> Høydekurve 5m Skien</p> <p> Teiggrense dårlig nøyaktighet</p> <p> Bygningsdelelinje</p> <p> Takkant</p> <p> Veranda</p> <p> Traktorveg</p> <p> Veg</p> <p style="padding-left: 20px;">Kommunalveg gatenavn.</p>	<p> Takoverbygg grå</p> <p> Hekk</p> <p> Teiggrense generert</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Takoverbyggkant</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> Sti</p> <p style="padding-left: 20px;">Fylkesvegboкс</p> <p style="padding-left: 20px;">Privatveg gatenavn.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



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



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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Elsetvegen 80, 3731 SKIEN

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

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

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

richard.arntsen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN TELEMAR AS** | Storgata 126C | 35 52 01 00