


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Dr. Backers veg 19, 3715 SKIEN

 SKIEN kommune

 gnr. 62, bnr. 115

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m<sup>2</sup> BRA-i: 201 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 18885-3142

Eiendomsverdi ref nr: NC5809

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

## Telemark takst og byggvurdering as

### Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført på leirholdige løsmasser med grunnmur og kjellerkonstruksjoner i betong. Boligen fremstår generelt som godt vedlikeholdt utvendig med oppgraderte og velholdte uteområder, gruslagte arealer langs grunnmur og tilfredsstillende terrengfall bort fra bygningen. Utvendig er boligen kledd med stående trekledning, og det er registrert normal aldersslitasje uten vesentlige skader ved befaringsstidspunktet. Grunnmur og kjeller fremstår generelt stabile, men det er registrert enkelte saltutslag og mindre tegn til fuktpåvirkning i rom under terreng, noe som er normalt for eldre kjellerkonstruksjoner.

Innvendig fremstår boligen med hovedsakelig eldre, men funksjonelle overflater og innredninger. Kjøkkeninnredning fra ca. 1997 med steinbenkeplater fremstår godt vedlikeholdt. Minikjøkken i kjeller er av eldre dato og har ikke vært i bruk de senere årene.

Boligen har to bad i 2. etasje av eldre utførelse fra før TEK97. Bad 1 fremstår funksjonelt med baderomstapet og uten registrerte tegn til sopp- eller muggsoppdannelse ved befaringsstidspunktet. Bad 2 har derimot omfattende mugg-/soppdannelse på vegger og himling, skadet servant og generelt betydelig slitasje. Badet vurderes å ha behov for total rehabilitering.

Tekniske installasjoner består av eldre elektrisk anlegg med hovedsakelig skrusikringer, supplert med enkelte nyere automatsikringer. Det er registrert enkelte åpne ledningsføringer, og el-faglig kontroll anbefales. Vann- og avløpsinstallasjoner fremstår som en kombinasjon av eldre og nyere løsninger. Varmtvannsbereider og luft-til-luft varmepumpe fra 2018 er installert.

Ventilasjonen er hovedsakelig naturlig via ventiler og vinduer. Kjeller og rom under terreng fremstår med generelt god lufting. Samlet sett fremstår boligen som en eldre bolig med normal slitasje og vedlikeholdsbehov ut fra alder. Enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner må påregnes oppgradert eller rehabilitert over tid, spesielt bad 2, deler av elektrisk anlegg samt drenering/fuktsikring på lengre sikt.

## Enebolig - Byggeår: 1936

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen fremstår utvendig som generelt godt vedlikeholdt med flere oppgraderinger utført over tid. Taket er tekket med betongtakstein fra ca. 1990 og fremstår funksjonelt ved visuell kontroll, men alder tilsier at vedlikehold og fremtidig utskiftning må påregnes. Terrasseoverbygg med plasttak er fornyet i 2024.

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall fremstår i normal stand ved befaringsstidspunktet. Nedløp er tilkoblet drenerings-/overvannsledning i grunnen. Yttervegger er oppført med stående trekledning som ble skiftet ca. år 2000 og malt i 2022. Fasader fremstår generelt godt vedlikeholdt, men det er registrert noe begroing/svertesopp på deler av nordvendt fasade. Det ble ikke registrert tegn til råteskader ved befaringsstidspunktet.

Takkonstruksjon og loft fremstår generelt tørre og stabile ved visuell kontroll. Det er registrert eldre misfarging/sverting stedvis rundt pipe og enkelte konstruksjonsdeler, men ingen tydelige tegn til aktive lekkasjer.

Vinduer består av en kombinasjon av nyere og eldre vinduer. De fleste vinduer er byttet i perioden 2023–2024, mens enkelte vinduer i 2. etasje, ett kjellervindu og stort stuevindu er av eldre dato.

Ytterdører består tilsvarende av både nyere og eldre løsninger. Terrasse og veranda fremstår stabile og godt vedlikeholdt. Terrassegulv er nylig oljet og tak over terrasse er nytt fra 2024. Rekkverkshøyde er målt til ca. 87 cm, noe som er lavere enn dagens anbefalte sikkerhetskrav.

Utvendige trapper i betong med skiferheller fremstår stabile ved befaringsstidspunktet, men det er registrert enkelte skader på skifer og manglende/slitte fuger.

Grunnmur og fundamenter i betong fremstår stabile uten tegn til vesentlige setningsskader. Det er registrert enkelte saltutslag og mindre tegn til fuktpåvirkning i kjeller og rom under terreng, noe som er normalt for eldre konstruksjoner. Drenering og fuktsikring antas hovedsakelig å være fra byggeår, og oppgradering må påregnes på sikt.

Tomten fremstår opparbeidet og godt vedlikeholdt med plen, beplantning og gruslagte arealer. Terrengtet rundt boligen vurderes generelt å ha tilfredsstillende fall bort fra bygningen.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig fremstår boligen med hovedsakelig eldre, men funksjonelle overflater og konstruksjoner med normal bruksslitasje ut fra alder. Gulv er utført med parkett, laminat, gulvbelegg og fliser i entré/gang. I stue er det rutemønstret mosaikkparkett, og det er teppe på gulv i deler av 2. etasje. Vegger består hovedsakelig av strie/tapet og panel, mens himlinger er utført med malte himlingsplater.

Etasjeskillere er utført med trebjelkelag. Det er målt høydeavvik på ca. 10 mm i stue i 1. etasje og ca. 15 mm i stue i 2. etasje. Forholdene vurderes som normale aldersrelaterede skjevheter for konstruksjonstype og byggeperiode, uten tegn til vesentlige setningsskader.

Boligen har mursteinspipe med tilknyttet vedovn/kamin i stue. Pipe og ildsted fremstår med normal bruksslitasje ved visuell kontroll. Tidligere dagtank for olje i kjellertrapp er opplyst fjernet.

Rom under terreng/kjeller består av tradisjonelle betongkonstruksjoner med enkelte innvendige vegger i trekonstruksjon og panel. Det er registrert noe saltutslag og mindre tegn til fuktpåvirkning på enkelte overflater, noe som er vanlig for eldre kjellerkonstruksjoner. Kjelleren fremstår generelt med god lufting.

Innvendige trapper består av malt tretrapp til kjeller og eldre tretrapp til 2. etasje. Trappene fremstår funksjonelle, men mangler håndløpere og har normal slitasje. Trapp til 2. etasje har slitasje og ubehandlede overflater etter tidligere linoleumsbelegg.

Innvendige dører består hovedsakelig av eldre tre-/finerdører med malte overflater. Dørene fremstår generelt funksjonelle med normal bruksslitasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har to eldre våtrom oppført før innføring av TEK97. Begge badene har vinylbelegg på gulv og eldre overflater/løsninger typiske for byggeperioden. Fallforhold og oppkanter ved terskel vurderes generelt å gi tilfredsstillende vannavgrensning sett opp mot alder og utførelse.

Bad 1 fremstår med baderomstapet på vegger, servant med innredning, toalett og badekar med dusjløsning. Sluk er av eldre type med synlig aldring og rustdannelse. Det ble ikke registrert synlige tegn til sopp- eller muggsoppdannelse ved befaringsstidspunktet. Badet vurderes imidlertid å ha forhøyet risiko for skjulte fukt- og lekkasjeskader som følge av alder og manglende

# Beskrivelse av eiendommen

dokumentasjon på membran og tettesjikt.

Bad 2 fremstår med malt platekledning på vegger og himling, samt eldre sanitærutstyr og sluk. Det ble registrert omfattende mugg- og svertesoppdannelse på vegger, himling og overganger mot gulv. Servant er skadet med sprekk/knusning, og badet fremstår med tydelig fukt påvirkning og betydelig slitasje. Forholdene indikerer høy fuktbelastning og økt risiko for skjulte fukt- og råteskader. Hulltaking er ikke foretatt på badene, da konstruksjonene grenser mot annet våtrom og ikke var tilgjengelige for kontroll uten inngrep i tilstøtende rom. Vurderingene er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige overflater. Samlet sett vurderes våtrommene å være av eldre standard med begrenset gjenværende levetid. Bad 2 vurderes å ha behov for total rehabilitering som følge av registrerte skader, mugg-/soppdannelse og generell teknisk tilstand.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er opplyst å være fra ca. 1997 og fremstår som et profilert kjøkken i fransk eik med steinbenkeplater og flislagt plate mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med kjøle- og frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Gulv er utført med parkett, mens vegger og himling har malte overflater. Kjøkkenet fremstår med normal planløsning og godt dagslys fra vindu over kjøkkenbenk. Innredning og overflater fremstår generelt funksjonelle med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller fuktskader ved visuell kontroll. Kjøkkenet er videre utstyrt med kjøkkenventilator tilkoblet avtrekk ført ut av bygningen. Løsningen vurderes å gi tilfredsstillende ventilering og bortledning av matos og fukt ved normal bruk. Funksjon og kapasitet er ikke kontrollmålt.

Boligen har også et minikjøkken av eldre årgang med enkel innredning bestående av oppvaskbenk med underskap og overskap. Det er etablert opplegg for komfyr og kjøleskap. Gulv er utført med beleg, mens vegger og himling har malte overflater. Minikjøkkenet fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

Det opplyses at minikjøkkenet ikke har vært i bruk på flere år. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller skader ved visuell kontroll på befaringstidspunktet, men funksjon på installasjoner og avløp er ikke kontrollert.

Det er etablert opplegg for kjøkkenavtrekk med kanal ført ut av bygningen. Minikjøkkenet er imidlertid ikke utstyrt med montert ventilator ved befaringstidspunktet. Løsningen gir mulighet for tilkobling av ventilator og mekanisk avtrekk ved senere installasjon.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet fremstår med beleg på gulv, tapetserte veggoverflater og himling utført med himlingsplater. Rommet er utstyrt med toalett og servant med synlige rørføringer. Ventilasjon er ivarettatt via veggventil og vindu, noe som bidrar til naturlig luftutskifting i rommet. Overflater og innredning fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til fuktskader ved visuell kontroll på befaringstidspunktet. Rommet vurderes generelt å være av eldre standard med normal aldersrelatert slitasje.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har synlige vannledninger hovedsakelig utført i kobberrør. Rørføringer er i stor grad montert åpent i kjeller og tekniske rom,

noe som gir god tilgjengelighet for inspeksjon og vedlikehold. Enkelte nyere tilkoblinger og utskiftninger er registrert. Røranlegget vurderes å være av variert alder, med både eldre og nyere komponenter. Eldre kobberrør har begrenset gjenværende levetid sammenlignet med nyere installasjoner, og løpende vedlikehold og utskiftninger må påregnes over tid.

Avløpsrør er av variert alder og utførelse. Synlige avløpsføringer i kjeller og tekniske rom er hovedsakelig utført i plast, mens deler av eldre avløpssystem kan være skjult i konstruksjoner. Avløpsrørene er i stor grad montert åpent i kjeller og fremstår tilgjengelige for inspeksjon og vedlikehold. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller aktive skader ved befaringstidspunktet.

Ventilasjonen i boligen er hovedsakelig naturlig via ventiler/luker i vegger og lufting gjennom vinduer. Løsningen er typisk for byggets alder og vurderes som enkel, men funksjonell ved normal bruk. Mekanisk avtrekk er etablert i enkelte våtrom og fra kjøkken der dette er montert.

Varmtvannstanken er plassert i kjeller/teknisk rom og er av eldre, stående type. Det er etablert sluk i gulv i nærheten av installasjonen. Tanken fremstår uten synlige lekkasjer ved befaring, men vurderes å være av eldre årgang med økt risiko for svikt og lekkasjer som følge av alder.

Boligen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe installert ca. 2018. Varmepumpen bidrar til energieffektiv oppvarming og luftsirkulasjon i boligen. Anlegget fremstod funksjonelt ved visuell kontroll, men funksjonstest og kontroll av servicehistorikk er ikke utført.

Elektrisk anlegg består av eldre sikringsskap med hovedsakelig skrusikringer, supplert med enkelte nyere automatsikringer og jordfeilautomat. Det er montert AMS-måler og kursfortegnelse i skapdør. Anlegget fremstår som en kombinasjon av eldre og nyere installasjoner. Det er registrert enkelte åpne og løse ledningsføringer samt manglende tildekning/listverk enkelte steder. Det er ikke utført kontrollmålinger eller vurdering av skjult elektrisk anlegg.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på byggegrunn bestående av antatt leirholdige løsmasser. Terrenget rundt bygningen er hovedsakelig flatt til svakt skrånende, og uteområdene er opparbeidet med plen, gruslagte arealer og beplantning. Gruslagte partier langs grunnmur bidrar til redusert fuktbelastning og tilfredsstillende overflateavrenning ved normal nedbør.

Det ble ikke registrert synlige setningsskader eller forhold som tyder på vesentlige bevegelser i byggegrunnen ved befaringstidspunktet. Boligen er oppført med grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjon fra byggeperioden. Utvendige grunnmursflater er pusset og malt.

Dreneringsløsning og utvendig fuksikring antas hovedsakelig å være fra byggeperioden. Årstall for eventuell utskifting eller oppgradering er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. Synlige forhold tyder på at overvann og drengsvann ledes bort fra bygningen.

I kjeller og rom under terreng er det registrert enkelte mindre fuktmerker og saltutslag på grunnmursvegger og betongoverflater. Forholdene vurderes som vanlige for eldre kjellerkonstruksjoner med opprinnelig drenering og fuksikring. Kjellergulv i betong fremstår med normal aldersslitasje, samt enkelte avskallinger i overflatebehandling.

Terrengholdene rundt boligen vurderes generelt som tilfredsstillende med fall bort fra konstruksjonen. Tomten fremstår oversiktig, funksjonell og godt vedlikeholdt med gode solforhold og opparbeidede uteområder.

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via utvendige vann- og avløpsledninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alder eller materiale på utvendige ledninger. Innvendig er det registrert nyere deler av avløpssystem i plast, mens øvrige ledninger antas å være av eldre dato. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til pågående problemer ved befaringstidspunktet.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen fremstår generelt med normal standard for helse, miljø og sikkerhet ut fra byggeår og senere oppgraderinger. Det er installert røykvarslere, og boligen har vedfyring via ildsted tilknyttet mursteinspipe. Det er også installert luft-til-luft varmepumpe som bidrar til oppvarming og luftsirkulasjon.

Det er registrert enkelte forhold med betydning for helse og sikkerhet. Innvendige trapper mangler håndløper, noe som gir redusert personsikkerhet ved bruk. Det er videre registrert eldre elektrisk anlegg med skrusikringer samt enkelte åpne ledningsføringer.

På bad i 2. etasje er det registrert omfattende mugg-/soppdannelser på vegger og himling, samt skader på overflater og sanitærutstyr. Forholdet vurderes å kunne påvirke inneklima og helse dersom det ikke utbedres. Badet vurderes å ha behov for total rehabilitering. I rom under terreng er det registrert mindre saltutslag og tegn til fuktpåvirkning på enkelte grunnmursflater, noe som er vanlig forekommende i eldre kjellerkonstruksjoner.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

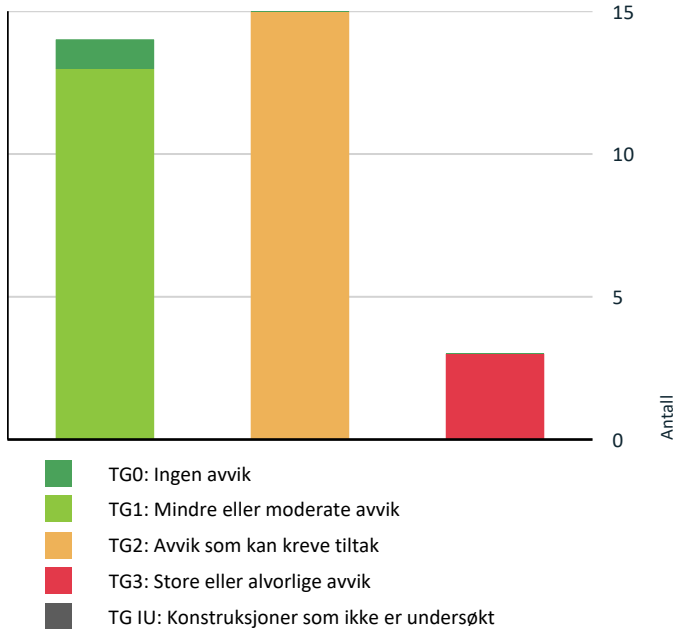
[Gå til side](#)

## Enebolig

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

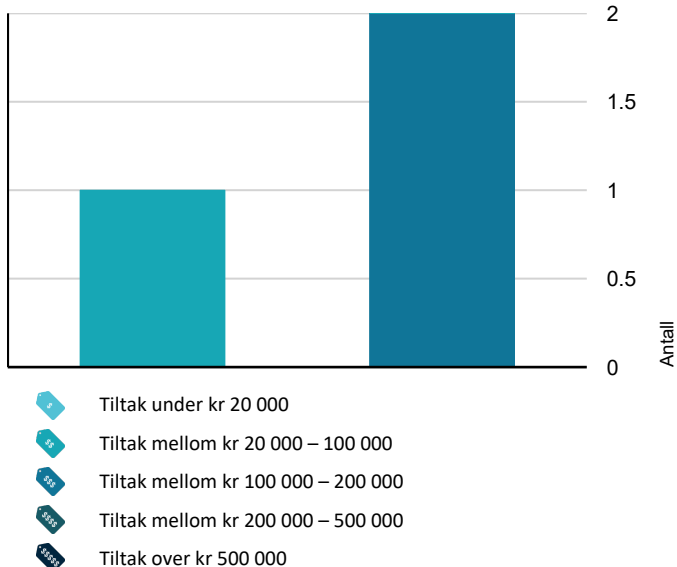
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)




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

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1936

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er utformet med saltakskonstruksjon og er tekkt med betongtakstein fra ca. 1990. Taktekkingen fremstår ved visuell kontroll fra bakkenivå som jevnt lagt, uten synlige forskyvninger eller større skader på takstein. Det er montert beslag og takrenner i lakkert metall. Takets alder tilsier at tekkingen er godt brukt og det må påregnes vedlikehold og utskiftninger på sikt som følge av normal aldring og slitasje. Det ble ikke registrert synlige lekkasjetegn eller deformasjoner ved befaringstidspunktet, men nærmere kontroll av undertak og lufting er ikke foretatt.

Taket på terrasse er av plastplater og er byttet i 2024.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og begrenset av høyde og tilgjengelighet.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert metall. Nedløp er tilkoblet drener-/overvannsledning i grunnen. Ved visuell kontroll fremstår renner og beslag som funksjonelle, uten synlige større deformasjoner eller lekkasjer.

Beslag rundt takutstikk og overgang mellom bygningsdeler fremstår som tilfredsstillende utført ut fra alder og visuell observasjon. Det er ikke registrert vesentlige skader eller rustdannelser på synlige komponenter ved befaringstidspunktet.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med stående trekledning. Det opplyses at kledningen ble skiftet ca. år 2000, og fasadene ble malt i 2022. Fasadene fremstår generelt godt vedlikeholdt med normal slitasje ut fra alder.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert vesentlige skjevheter eller tegn til omfattende skader i kledningen. Det er registrert begroing/svertesopp på deler av nordvendt fasade. Forholdet er vanlig på skyggefulle og værutsatte flater med høy fuktbelastning over tid. Det ble ikke registrert tegn til råteskader eller vesentlig nedbrytning ved befaringstidspunktet.

Lufting bak kledning og utførelse av vindsperre er ikke kontrollert, da konstruksjonen er lukket. Jevnlig rengjøring, kontroll og overflatebehandling av utsatte fasader anbefales for å opprettholde konstruksjonens levetid og redusere risiko for fuktskader.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som plassbygget trekonstruksjon med sperrer og undertak av trepanel. Loftet er besiktiget via tilgjengelig luke. Det er observert kaldt loft med synlig isolasjon mot etasjeskille. Ved visuell kontroll fremstår konstruksjonen generelt tørr og stabil, uten tegn til større deformasjoner eller aktive lekkasjer. Det er registrert eldre misfarging/sverting stedvis rundt pipe og enkelte konstruksjonsdeler, noe som kan være relatert til tidligere kondens eller fuktpåvirkning. Det ble ikke registrert tydelige tegn til pågående lekkasje ved befaringstidspunktet.

Ventilering av loftet fremstår som tradisjonelt utført. Deler av konstruksjonen er begrenset tilgjengelig grunnet lav takhøyde og lagret isolasjon, og full kontroll av undertak og konstruksjon har derfor ikke vært mulig.

### Vinduer

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har enkelte eldre vinduer med alder som tilsier økt risiko for slitasje, redusert isolasjonsevne og fremtidig vedlikeholdsbehov.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av eldre vinduer, samt utskifting ved behov som følge av alder, slitasje eller redusert funksjon.

### Dører

#### Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av ytterdører av ulik alder og utførelse. Verandadør er opplyst byttet i 2024 og fremstår som moderne isolert dør med normal funksjon ved visuell kontroll. Inngangsdør vurderes å være fra ca. år 2000, i forbindelse med utskifting av kledning. Kjellerdør er av eldre teaktype som er malt over med alder som tilsier økt behov for vedlikehold og fremtidig utskifting. Dørene fremstår generelt som funksjonelle ved befaringstidspunktet, uten registrerte vesentlige skader eller skjevheter. Eldre dører må imidlertid påregnes å ha normal slitasje og redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Boligen har veranda/terrassekonstruksjon i tre med overbygget løsning og rekkverk i malt utførelse. Terrassedekket er utført med terrassebord i tre, og deler av konstruksjonen er understøttet med søyler og bjelkelag. Overbygget terrasse har tak av transparente plater som er opplyst fornyet i 2024. Terrassegulv er nylig oljet, og konstruksjonen fremstår generelt godt vedlikeholdt.

Ved visuell kontroll fremstår veranda og terrasse som stabile og funksjonelle, uten registrerte vesentlige deformasjoner eller alvorlige skader på tilgjengelige deler av konstruksjonen. Det er registrert normal værslitasje på enkelte utvendige overflater ut fra alder og eksponering. Rekkverk høyde er noe for lavt på 87 cm

Rom/område under terrasse er begrenset tilgjengelig for kontroll.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyde er målt til ca. 87 cm, noe som er lavere enn dagens anbefalte krav til rekkverkshøyde.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for økning av rekkverkshøyde for å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav.

## 1 TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapper er utført i betongkonstruksjon med overflater av skiferheller. Trappene fremstår generelt stabile og funksjonelle ved visuell kontroll.

Det er registrert skader og avskalling på enkelte skiferheller, samt manglende/slitte fuger mellom heller og trappevanger. Forholdene vurderes som normale aldrings- og vedlikeholdsrelaterte skader på utvendige trappekonstruksjoner utsatt for vær og frostbelastning. Ikke registrert løse trinn på befaringen dagen.

### Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er registrert skader på skiferopprinn samt stedvis manglende/slitte fuger i trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales reparasjon eller utskiftning av skadde skiferheller, samt utbedring av fuger for å redusere videre nedbrytning og opprettholde sikker og funksjonell bruk av trappen.

## INNVENDIG

## 1 TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater består av en kombinasjon av ulike materialer og overflater tilpasset boligens alder og bruk. Gulv er hovedsakelig utført med parkett, laminat og gulvbelegg, samt fliser i entré/gang. I stue er det rutemønstret mosaikparkett, og det er teppe på gulv i deler av 2. etasje.

Vegger er hovedsakelig utført med strie/tapet og panel, mens himlinger består av malte himlingsplater. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje og elde ut fra alder.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert vesentlige skader eller unormale forhold på tilgjengelige overflater. Enkelte eldre overflater må påregnes å ha vedlikeholdsbehov og kosmetisk slitasje over tid.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert normal aldrings- og bruksslitasje på enkelte innvendige overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales normalt vedlikehold og oppgradering av overflater etter behov og ønsket standard.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere er utført med trebjelkelag. Gulv mot grunn i underetasje/kjeller fremstår som støpt konstruksjon med påforede og innredede overflater i deler av arealet. Ved kontroll av gulv i stue er det målt et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet, 15 mm avik i 2 etg stue. Målingen vurderes å ligge innenfor normale toleranser og bevegelser for konstruksjoner av denne alder og type. Det ble ikke registrert forhold som tyder på vesentlige setninger eller alvorlige skjevheter ved befaringstidspunktet. Synlige konstruksjoner i underetasje/kjeller fremstår med tradisjonell utførelse. Det er ikke utført inngrep eller destruktive undersøkelser av konstruksjonen.



## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med tilknyttet vedovn/kamin plassert i stue. Det er etablert sotluke/feieluke i kjeller. Ildstedet fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det opplyses at kamin/vedovn kun har vært benyttet til vedfyring de senere år. Tidligere dagtank for olje i trappenedgang til kjeller er opplyst fjernet. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet under befaringen, og innvendige forhold i pipeløp er ikke kontrollert. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert synlige skader eller forhold som tydet på akutte avvik.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Rom under terreng/kjeller består hovedsakelig av støpte betonggulv og betongvegger med tradisjonell utførelse. Enkelte innvendige delevegger er utført med trekonstruksjon og panelledning. Deler av kjeller fremstår som uinnredet med synlige konstruksjoner og tekniske installasjoner.

Det er registrert noe saltutslag og fuktmerker på enkelte betongoverflater og vegger. Forholdet er vanlig i eldre kjellerkonstruksjoner under terreng hvor fuktvandring gjennom mur- og betongkonstruksjoner kan forekomme over tid. Kjelleren fremstår generelt med god lufting, noe som bidrar til å redusere fuktbelastning og kondensproblematikk.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommets utførelse med synlige og tilgjengelige betongkonstruksjoner gjør hulltaking vurdert som unødvendig.

Ved befaringstidspunktet ble det ikke registrert tydelige tegn til omfattende skader eller aktiv lekkasje, men konstruksjonen vurderes å ha forhøyet risiko for fuktpåvirkning som følge av alder og byggemåte.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er registrert saltutslag og tegn til fuktpåvirkning på enkelte vegg- og gulvoverflater i rom under terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales jevnlig kontroll og god ventilering av kjellerarealer. Organiske materialer og lagring direkte mot yttervegger og gulv bør begrenses for å redusere risiko for fuktskader og muggdannelse.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendige trapper består av malt tretrapp til kjeller samt tretrapp til 2. etasje. Trappen til 2. etasje fremstår med eldre utførelse hvor det tidligere har vært linoleumsbelegg på trinnene. Deler av treverket fremstår ubehandlet/slitt etter fjerning av overflatebelegg. Trappene fremstår funksjonelle ved normal bruk, men med normal slitasje og elde ut fra alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begge trapper mangler håndløper langs vegg, noe som avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Trapp til 2. etasje har i tillegg slitasje og ubehandlede overflater på trinn og treverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales montering av håndløper for å bedre personsikkerheten i trappene. Videre anbefales vedlikehold og overflatebehandling av trapp til 2. etasje etter behov.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av eldre tre-/finerdører med malte overflater. Dørene fremstår i tradisjonell utførelse tilpasset boligens alder.

Ved visuell kontroll fremstår dørene generelt funksjonelle med normal bruksslitasje på overflater, karmen og beslag. Det er observert mugg/svartsopp på innsiden av dør til bad i 2. etasje. Forholdet tyder på forhøyet fuktbelastning og begrenset uttørking/ventilasjon i rommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert mugg/svartsopp på innsiden av dør til bad i 2. etasje. Forholdet tyder på forhøyet fuktbelastning og begrenset uttørking/ventilasjon på badet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales rengjøring og behandling av berørte overflater, samt kontroll av ventilasjon og luftutskiftning på badet for å redusere risiko for videre utvikling av mugg og fuktproblemer.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Badet fremstår som et eldre våtrom oppført før innføring av TEK97, med overflater bestående av vinylbelegg på gulv og Baderomstapet. Rommet er utstyrt med servant med innredning, toalett og badekar med dusjløsning. Det er vindu i rommet som bidrar til naturlig ventilasjon og lysinnslipp.

Gulvet har registrert fall mot sluk på ca. 30 mm målt fra døråpning. Terskelhøyde ved dør er målt til ca. 90 mm, mens oppkant på øvrige deler av gulvet er ca. 50 mm. Løsningen vurderes å gi tilfredsstillende vannavgrensning sett opp mot byggeperioden.

Sluket er av eldre type med synlig aldring og rustdannelse. Det er ikke dokumentert membran eller utførelse av tettesjikt. Badets alder og utførelse medfører økt risiko for skjulte fukt- og lekkasjeskader sammenlignet med moderne våtrom.

### Vurdering av avvik:

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

Badet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom etter moderne forskrifter. Eldre sluk med rust og aldring er registrert. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller tettesjikt.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av våtrommet. Sluk bør rengjøres og vurderes nærmere av fagkyndig med tanke på alder og tilstand. På grunn av alder og teknisk standard må fremtidig oppgradering av våtrommet påregnes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### 2.ETASJE > BAD

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da badet grenser mot annet våtrom/bad og konstruksjonen dermed ikke var tilgjengelig for kontroll uten inngrep i tilstøtende rom. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Hulltaking og kontroll av tilliggende konstruksjoner er ikke utført på grunn av konstruksjonsmessige forhold og plassering mot annet våtrom.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved rehabilitering anbefales åpning av konstruksjoner for kontroll av eventuelle skjulte fukt- og råteskader i vegger og tilliggende bygningsdeler

### 2.ETASJE > BAD 2

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Badet fremstår som et eldre våtrom oppført før innføring av TEK97. Overflater består av malt platekledning på vegger og himling, samt vinylbelegg på gulv. Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjløsning med gulvsluk. Det er etablert naturlig ventilasjon via ventil og vindu.

Det er målt fall mot sluk på ca. 20 mm fra døråpning. Terskelhøyde ved dør er målt til ca. 70 mm, mens oppkant på øvrige deler av gulvet er ca. 50 mm. Gulvløsningen vurderes å gi tilfredsstillende vannavgrensning sett opp mot byggeperioden.

Ved befaring ble det registrert omfattende mugg- og svertesoppdannelse på vegger, himling og i overganger mot gulv. Overflatene fremstår med tydelig fuktpåvirkning og misfarging. Det er også registrert skader på servant med sprekk/knusning, samt slitasje og aldring på sanitærutstyr og sluk. Badets alder og utførelse medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader.

## Vurdering av avvik:

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

Det er registrert omfattende mugg- og svertesoppdannelse på vegger og himling, som indikerer langvarig fuktbelastning og utilstrekkelig uttørking/ventilasjon. Servant er skadet med sprekk/knusning. Badet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom etter moderne forskrifter. Eldre sluk og overflater med betydelig slitasje og aldring er registrert. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller tettesjikt.

## Konsekvens/tiltak

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

Badet har omfattende fukt- og muggsopprelaterede skader, eldre konstruksjonsløsninger samt betydelig slitasje på overflater og sanitærutstyr. På bakgrunn av registrerte forhold anbefales full rehabilitering av våtrommet. Det bør gjennomføres totalrenovering med utskifting av overflater, sluk, sanitærinstallasjoner og oppbygging av nytt våtrom etter gjeldende forskriftskrav og våtromsnorm. Videre anbefales kontroll av underliggende konstruksjoner for å avdekke eventuelle skjulte fukt- og råteskader før rehabilitering igangsettes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## 2. ETASJE > BAD 2

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da badet grenser mot annet våtrom/bad og konstruksjonen dermed ikke var tilgjengelig for kontroll uten inngrep i tilstøtende rom. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Hulltaking og kontroll av tilliggende konstruksjoner er ikke utført på grunn av konstruksjonsmessige forhold og plassering mot annet våtrom. Registrerte fukt- og muggrelaterede forhold gir indikasjon på mulig skjult skadeomfang.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved rehabilitering anbefales åpning av konstruksjoner for kontroll av eventuelle skjulte fukt- og råteskader i vegger og tilliggende bygningsdeler.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er opplyst å være fra ca. 1997 og fremstår som et profilert kjøkken i fransk eik. Innredningen består av over- og underskap med steinbenkeplater og flislagt plate mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl- og fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Gulvet er utført med parkett. Vegger og himling fremstår med malte overflater. Kjøkkenet har normal planløsning med spiseplass og godt dagslys fra vindu over kjøkkenbenk.

Innredning og overflater fremstår generelt funksjonelle med normal bruks slitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller fuktskader ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

**Årstall:** 1997

**Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator plassert over platetopp. Ventilatoren er tilkoblet avtrekk ført ut av bygningen. Løsningen vurderes å bidra til tilfredsstillende ventilering og bortledning av matos og fukt ved normal bruk.

Det ble ikke registrert synlige skader eller unormale forhold ved ventilatoren på befaringstidspunktet. Funksjon og kapasitet er ikke kontrollmålt.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Minikjøkkenet fremstår med enkel kjøkkeninnredning av eldre årgang, bestående av oppvaskbønk med underskap og overskap. Det er etablert opplegg for komfyr og kjøleskap.

Gulvet er belagt med beleg, mens vegger er utført med malte plater og himling med malte overflater. Innredning og overflater fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Det opplyses at kjøkkenet ikke har vært i bruk på flere år. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller skader ved visuell kontroll på befaringstidspunktet, men funksjon på installasjoner og avløp er ikke kontrollert.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning og overflater er av eldre dato med alderstypisk slitasje og elde.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av vanninstallasjoner og tilkoblinger. Fremtidig oppgradering og modernisering av innredning og overflater må påregnes ut fra alder og bruksslitasje.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er etablert opplegg for kjøkkenavtrekk med kanal ført ut av bygningen. Kjøkkenet er imidlertid ikke utstyrt med montert ventilator ved befaringstidspunktet.

Løsningen gir mulighet for tilkobling av ventilator og mekanisk avtrekk ved senere installasjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert ventilator i kjøkkenet, kun etablert opplegg for avtrekk.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales montering av ventilator tilkoblet eksisterende avtrekkskanal for bedre ventilering og bortledning av matos og fukt ved bruk av kjøkkenet.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrommet fremstår med beleg på gulv, tapetserte veggoverflater og himling utført med himlingsplater. Rommet er utstyrt med toalett og servant med synlige rørføringer.

Ventilasjon er ivaretatt via veggventil og vindu, noe som bidrar til naturlig luftutskiftning i rommet. Overflater og innredning fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til fuktskader ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har eldre overflater og løsninger som avviker fra dagens standard og forventninger til moderne utførelse.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering må påregnes på sikt ut fra alder og bruksslitasje.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Boligen har synlige vannledninger hovedsakelig utført i kobberrør. Rørføringer er i stor grad montert åpent i kjeller og tekniske rom, noe som gir god tilgjengelighet for inspeksjon og vedlikehold. Enkelte nyere tilkoblinger og utskiftninger er registrert.

Røranlegget vurderes å være av variert alder, med både eldre og nyere komponenter. Eldre kobberrør har begrenset gjenværende levetid sammenlignet med nyere installasjoner, og det må påregnes løpende vedlikehold og eventuelle utskiftninger over tid.

## Vurdering av avvik:

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

Deler av vannledningsanlegget er av eldre dato og har alderstilstand som tilsier økt risiko for slitasje og lekkasjer over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegg og koblinger, samt å påregne fremtidige utskiftninger av eldre vannledninger etter behov og alder.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av variert alder og utførelse. Synlige avløpsføringer i kjeller og tekniske rom er hovedsakelig utført i plast, mens deler av eldre avløpssystem kan være av annen type i skjulte konstruksjoner. Avløpsrørene er i stor grad montert åpent i kjeller, noe som gir god tilgjengelighet for inspeksjon og vedlikehold. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til aktive skader ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Avløpsanlegget fremstår funksjonelt ut fra alder og bruk, men deler av anlegget må vurderes som eldre med forventet behov for vedlikehold og utskiftninger over tid.

### Vurdering av avvik:

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

Deler av avløpsanlegget er av eldre dato og har alderstilstand som tilsier økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon over tid.

### Konsekvens/tiltak

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

Ved fremtidig oppgradering av våtrom og kjøkken bør det påregnes vurdering og eventuell utskiftning av eldre avløpsrør.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via ventiler/luker i vegger samt lufting gjennom vinduer. Løsningen er typisk for byggets alder og fremstår som enkel, men funksjonell ved normal bruk.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe som bidrar til oppvarming og luftsirkulasjon i boligen. Mekanisk avtrekk er registrert i enkelte våtrom og fra kjøkken der dette er etablert.

Ventilasjonsløsningen vurderes å være av eldre standard sammenlignet med dagens krav til balansert ventilasjon og kontrollert luftutskiftning.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert i kjeller/teknisk rom og er av eldre, stående type. Tanken er visuelt inspisert og fremstår tilkoblet med synlige kobberrør og sikkerhetsutstyr.

Det er etablert sluk i gulv i nærheten av installasjonen, noe som bidrar til å redusere risiko ved eventuell lekkasje fra tank eller tilkoblinger. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til aktiv skade ved befaringstidspunktet.

Varmtvannsberedere har begrenset forventet levetid, og tanken vurderes å være av eldre årgang med økt risiko for svikt og lekkasjer som følge av alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er av eldre dato og har alderstilstand som tilsier økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt over tid.

### Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning bør påregnes ut fra alder og forventet levetid

## TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe installert i ca. 2018. Inneled er plassert i opholdsrom, mens utedel er montert utvendig på vegg.

Varmepumpen bidrar til energieffektiv oppvarming og luftsirkulasjon i boligen. Anlegget fremstod funksjonelt ved visuell kontroll på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt funksjonstest eller kontroll av servicehistorikk.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



2018

## 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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg med eldre sikringskap utstyrt med skrusikringer, samt enkelte oppgraderte automatsikringer og jordfeilautomat. Det er montert automatisk strømmåler (AMS-måler). Kursfortegnelse er montert i skapdør.

Det elektriske anlegget fremstår som en kombinasjon av eldre og delvis nyere installasjoner. Synlige kabelføringer er dels åpent montert. Det er registrert enkelte åpne og løse ledningsføringer ved himling og vegg, samt manglende tildekning/listverk enkelte steder.

Det ble ikke foretatt kontrollmålinger, belastningstest eller tilstandsvurdering av skjult anlegg, og vurderingen er derfor basert på visuell kontroll utført som del av tilstandsrapporten.

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.

2018 Satt inn sikring til varmepumpe

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

## Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ja

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ukjent

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj, da takstmannen ikke er fagkyndig på elektriske installasjoner. Det er registrert at det er strøm i boligen, og det er synlige installasjoner som stikkontakter og belysning. Det er ikke foretatt kontroll av skjult anlegg eller vurdering av samsvar med gjeldende forskrifter. For en fullstendig tilstandsvurdering anbefales gjennomgang av autorisert elektroinstallatør.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Boligen er oppført på byggegrunn bestående av antatt leirholdige løsmasser. Terrenget rundt bygningen er i hovedsak flatt til svakt skrånende, og uteområdene er opparbeidet med plen, gruslagte arealer og beplantning.

Det er etablert gruslagte partier langs grunnmur som bidrar til redusert fuktbelastning mot konstruksjonen og gir tilfredsstillende overflateavrenning ved normal nedbør. Det ble ikke registrert synlige setningsskader eller forhold som tyder på vesentlige bevegelser i byggegrunnen ved befaringstidspunktet.

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Boligen er oppført med dreneringsløsning og utvendig fuktsikring fra byggeperioden. Årstall for eventuell utskifting eller oppgradering av drenering er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider.

Terrenget rundt boligen er opparbeidet med gruslagte arealer langs grunnmur, og synlige forhold tyder på at overvann og drenevann ledes bort fra bygningen. Grunnmur er utvendig pusset og malt.

Det er registrert enkelte tegn til fuktpåvirkning og saltutslag i rom under terreng, noe som er vanlig for eldre kjellerkonstruksjoner med opprinnelig drenering og fuktsikring.

#### Vurdering av avvik:

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

Drenering og fuktsikring er av ukjent alder og antas i hovedsak å være fra byggeår.

Det er registrert mindre tegn til fuktpåvirkning/saltutslag i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

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

På sikt må det påregnes behov for oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring som følge av alder og naturlig slitasje.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Boligen er oppført med grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjon fra byggeperioden. Utvendige grunnmursflater er pusset og malt. Det ble ved befarings ikke registrert større sprekker, skjevheter eller forhold som tyder på vesentlige setningskader i fundamenteringen. Innvendig i kjeller er grunnmursvegger hovedsakelig synlige med malte eller ubehandlede betongflater. Det er registrert enkelte mindre fuktmerker og saltutslag nederst på grunnmursvegger, noe som er vanlig forekommende i eldre kjellerkonstruksjoner oppført uten moderne fuktsikring.

Kjellergulv er utført i betong og fremstår med normal aldersslitasje. Det er registrert enkelte avskallinger og slitasje i overflatebehandling på gulv.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiendommen har i hovedsak flatt til svakt skrånende terreng med opparbeidede uteområder bestående av plen, gruslagte arealer, prydbusker og beplantning. Adkomst og arealer rundt boligen fremstår godt vedlikeholdt. Terreng rundt bygningen vurderes generelt å ha tilfredsstillende fall bort fra konstruksjonen, og gruslagte partier langs grunnmur bidrar til å redusere fuktbelastning mot grunnmuren. Det ble ikke registrert forhold som tilsier vesentlige problemer med overvann eller avrenning ved befaringsstidspunktet. Tomten fremstår oversiktlig og funksjonell med gode solforhold og normalt vedlikeholds nivå. Det anbefales fortsatt jevnlig vedlikehold av terrengfall, overvannshåndtering og vegetasjon nær grunnmur for å redusere risiko for fuktpåvirkning over tid.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via utvendige vann- og avløpsledninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alder eller materiale på utvendige ledninger. Innvendig er det registrert nyere deler av avløpssystemet i plast, mens øvrige ledninger antas å være av eldre dato ut fra boligens alder. Hovedstoppekran og vanninntak er plassert i kjeller. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til pågående problemer med vann- eller avløpsinstallasjonene ved befaringsstidspunktet. Utvendige ledninger er skjulte konstruksjoner og er ikke kontrollert utover visuelle observasjoner av tilgjengelige deler.

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Boligen fremstår generelt med normal standard for helse, miljø og sikkerhet ut fra byggeår og senere oppgraderinger. Det er installert røykvarslere og boligen har vedfyring via ildsted tilknyttet mursteinspipe. Det er også installert luft-til-luft varmepumpe som bidrar til oppvarming og ventilasjon.

Det er registrert enkelte forhold med betydning for helse og sikkerhet. Innvendige trapper mangler håndløper, noe som gir redusert personsikkerhet ved bruk. Det er videre registrert eldre elektrisk anlegg med skrusikringer og enkelte åpne ledningsføringer.

På bad i 2. etasje er det registrert omfattende mugg-/soppdannelser på vegger og himling, samt skader på overflater og sanitærutstyr. Forholdet vurderes å kunne påvirke inneklimate og helse dersom det ikke utbedres. Badet vurderes å ha behov for total rehabilitering.

I rom under terreng er det registrert mindre saltutslag og tegn til fuktpåvirkning på enkelte grunnmursflater, noe som er vanlig i eldre kjellerkonstruksjoner.

Avvik:

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innvendige trapper mangler håndløper. Eldre elektrisk anlegg med enkelte åpne ledningsføringer. Omfattende mugg-/soppdannelser registrert på bad i 2. etasje. Fuktpåvirkning og saltutslag registrert enkelte steder i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det anbefales montering av håndløpere i trapper for bedre sikkerhet. Elektrisk anlegg bør gjennomgås av registrert elektroinstallatør. Bad i 2. etasje anbefales totalrenovert grunnet omfattende fukt- og muggsopp-problematikk. Det anbefales også jevnlig kontroll og oppfølging av fuktforhold i kjeller og rom under terreng.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

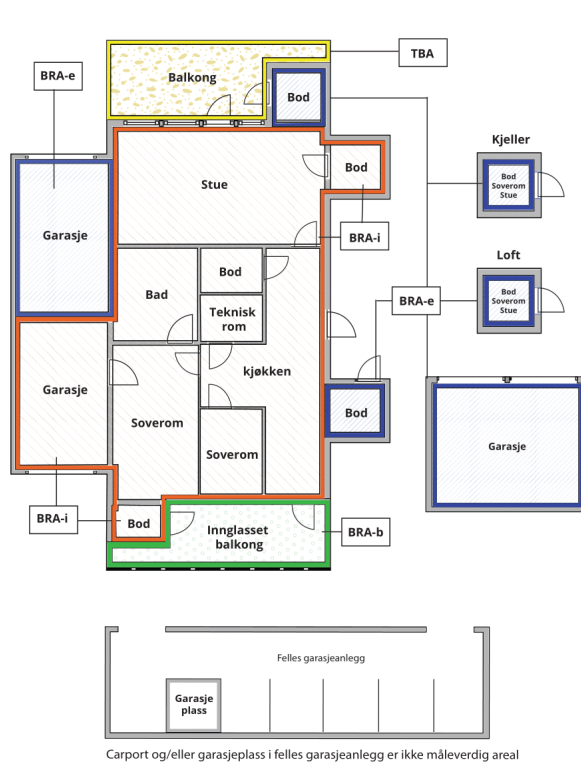
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)		
1.Etasje	70			70	23
2.Etasje	70			70	
Kjeller	61			61	
<b>SUM</b>	<b>201</b>				<b>23</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>201</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, stue, spisestue, kjøkken, bod, gang, toalettrom, trapperom		
2.Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad, bad 2, kjøkken, stue, gang, gang 2		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, gang		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	62	115		0	522.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Dr. Backers veg 19

### Hjemmelshaver

Pettersen Else-Lill, Pettersen Tor Arve

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Dr. Backers veg 19 i Skien kommune, i et etablert og rolig boligområde med hovedsakelig eneboligbebyggelse. Området fremstår som barnevennlig og med begrenset gjennomgangstrafikk.

Det er kort avstand til dagligvareforretninger, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Nærområdet har gode rekreasjonsmuligheter og normale kollektivforbindelser.

Eiendommen har enkel adkomst fra offentlig vei og fremstår med opparbeidet tomt med plen, beplantning og gruslagte utearealer.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Adkomstveien fremstår asfaltert og med normal fremkommelighet ved befaringstidspunktet. Det er etablert innkjøring og parkeringsmuligheter på egen tomt.

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse i henhold til gjeldende kommuneplan/reguleringsplan for Skien kommune. Det anbefales at interessenter selv undersøker gjeldende reguleringsforhold, utnyttelsesgrad og eventuelle planer for området hos kommunen.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantning og gruslagte partier rundt boligen. Terrenget er hovedsakelig flatt til svakt skrånende og fremstår oversiktlig og lettstelt.

Det er etablert gruslagte arealer langs grunnmur som bidrar til tilfredsstillende avrenning og redusert fuktbelastning mot bygningen. Eiendommen har opparbeidet adkomst og parkeringsmuligheter på egen tomt.

Tomten fremstår generelt godt vedlikeholdt ved befaringstidspunktet.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	
2	26.05.2026	
3	27.05.2026	
4	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. 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 fem 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 befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- 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 ren 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."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/NC5809>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Dr. Backers veg 19, 3715 SKIEN

20 May 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Dr. Backers veg 19

**Postadresse**

Dr. Backers veg 19

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?** Ja  Nei**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?** Ja  Nei**Når kjøpte du boligen?**

Boligen er arvet fra min mor som døde i juli 2022

**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.**Min mor bodde kontinuerlig i boligen fra 1958 til sykdom førte til flytting til sykehjem i 2016.  
Jeg (Tor Arve Pettersen, sønn og arving), har bodd i andre etasje kontinuerlig fra 1997 til dags dato.**Informasjon om eksisterende husforsikring**

If Skadeforsikring Nuf-53, 0684166

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Pettersen, Tor Arve

## Forbehold

---

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Badet i andre etasje med dusj og toalett som opprinnelig var en del av en hybelleilighet er ikke vedlikeholdt, og er å anse som ikke brukelig. Ingen lekkasjer, vann og toalett fungerer, men vegger og tak trenger totalrehabilitering.

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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fire nye kjellervinduer. Nye vinduer og verandadør i første etasje. Tre nye vinduer i andre etasje. Nytt soltak over verandaen

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Snekkern v. Christian Jacobsen

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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



Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Ikke vann, men tror det kalles saltutslag på deler av gulv i to av kjellerrommene.

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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2017

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt til en ekstra kurs i sikringskapet da varmepumpe ble montert.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Blomquist på Lie i Skien

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## 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



13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2002

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye vann- og avløpsrør fra boligen til kommunalt nett i forbindelse med overgang fra privat septik til det offentlige.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lyng og Løberg i Skien

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

**Skriv opplysningene her:**

Nytt utvendig tak og pipe sent på 1990-tallet.  
Isolering og nye kledning av ytterveggene tidlig 2000-tallet



---

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 13660396**

# Egenerklærings skjema

Name

**Tor Arve Pettersen**

Date

**2026-05-20**

Identification



**Tor Arve Pettersen**



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Tor Arve Pettersen

20/05-2026  
18:03:06

BankID OIDC  
High



Adresse

**Dr. Backers veg 19, 3715 SKIEN**

Dato for energimerking  
**20.05.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-298256**

Bygningskategori  
**Småhus**

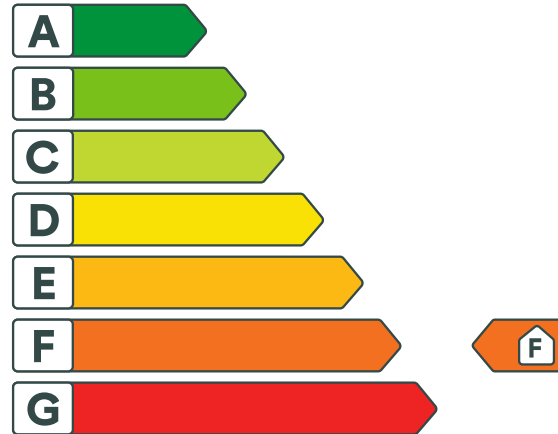
Bygningsnummer  
**164630463**

Gårdsnummer  
**62**

Bruksnummer  
**115**

Seksjonsnummer  
**—**

Bruksenhetsnummer  
**H0101**



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår  
**1936**

Bygningstype  
**Enebolig**

Bruksareal  
**201,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**144,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**2**

Bygningsmateriale  
**Tre**

Oppvarming  
**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon  
**Naturlig ventilasjon**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**338,87 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**364,01 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**52 418 kWh**



## Dr. Backers veg 19, 3715 SKIEN



### Detaljer

Bygningsform <b>Ja</b>	Vegger <b>Ja</b>
Vindu <b>Ja</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Ja</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Dr. Backers veg 19, 3715 SKIEN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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. Kjøl - 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 8: 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 9: 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 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: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 14: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

### Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

### Tiltak 17: 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 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på 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: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



## Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>





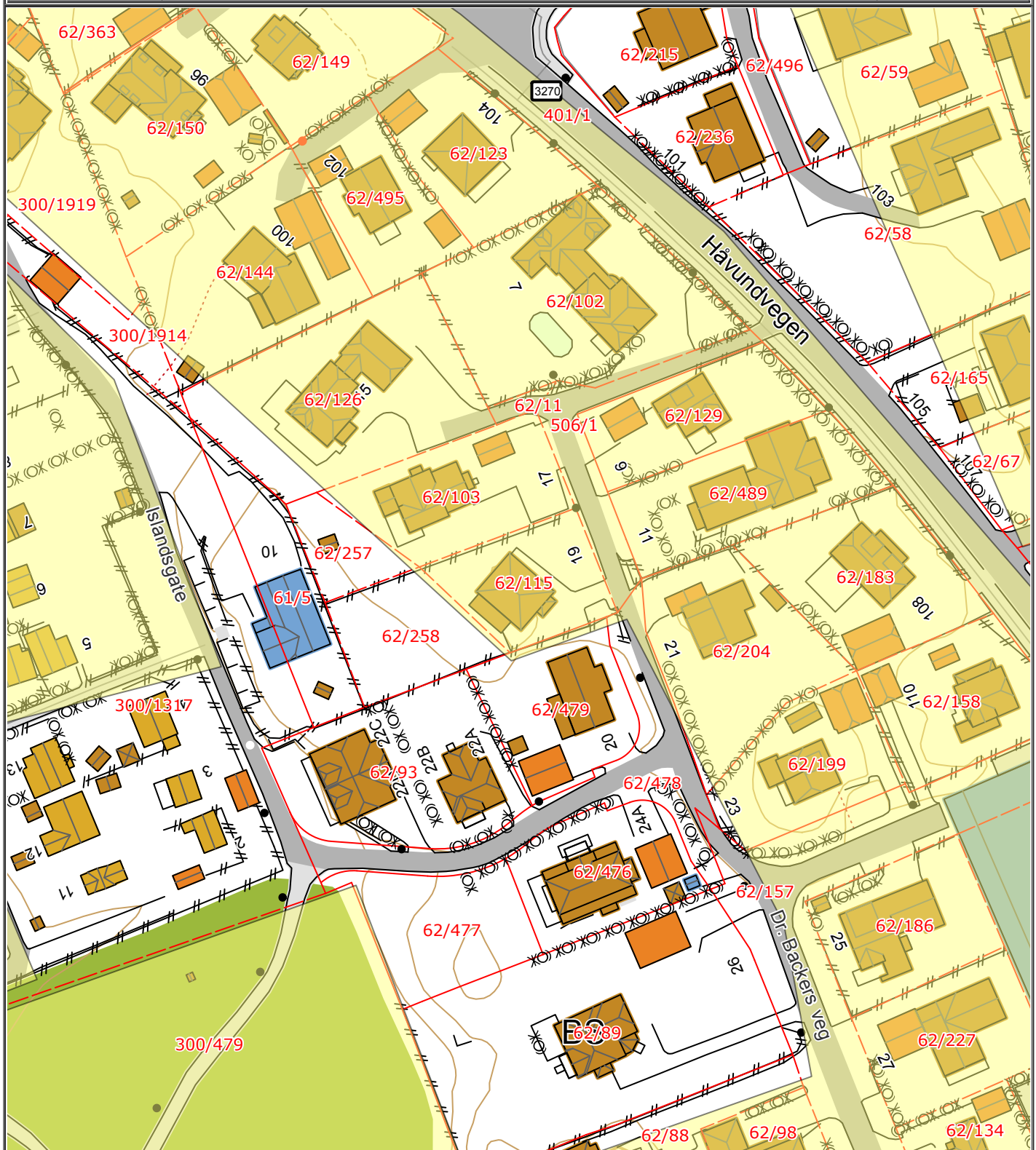
## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

	<b>Situasjonskart</b>					
	Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse:				
Hj.haver/Fester:						
<b>SKIEN KOMMUNE</b>	Dato: 12/5-2026 Sign:				Målestokk 1:1000	
		Dr. Backers veg 19				



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

# Nabolagsprofil

Dr. Backers veg 19 - Nabolaget Frogner - vurdert av 47 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Lindvik Linje P4	2 min	0.2 km
Skien terminal Landmannstorget Totalt 25 ulike linjer	11 min	1 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	18 min	1.6 km
Oksøya Linje 282	28 min	19.9 km
Dikkon Linje 282	29 min	20.1 km

## Skoler

Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 345 elever, 21 klasser	9 min	0.8 km
Lunde barneskole (1-7 kl.) 499 elever, 24 klasser	16 min	1.4 km
Skauen Kristelige skole (1-10 kl.) 230 elever, 20 klasser	5 min	2.2 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 16 klasser	4 min	2.6 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skien... 91 elever, 6 klasser	6 min	2.5 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	6 min	2.5 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	7 min	2.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

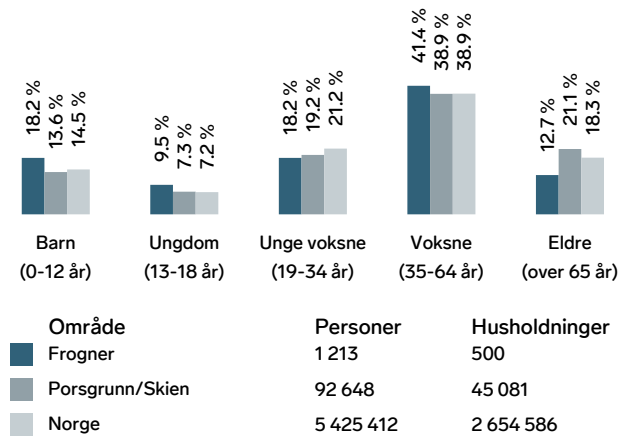
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Gustavas Hage barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min	0.4 km
Brekke barnehage (1-5 år) 37 barn	5 min	0.5 km
Barnehagen Gregorius (0-5 år) 61 barn	11 min	1 km

## Dagligvare

Kiwi Frogner Skien PostNord	2 min	0.2 km
Matkroken City Skien Søndagsåpent	10 min	0.9 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



### Trafikk

Lite trafikk 86/100



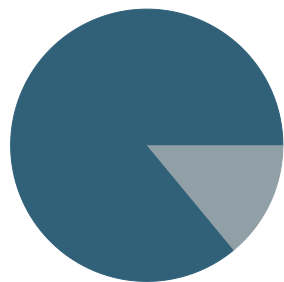
### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

## Sport

Bratsberg idrettsplass	7 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.6 km
Bratsbergkleiva skole - gymsal	9 min
Aktivitetshall	0.8 km
MOVA Skien	12 min
SKY Fitness Skien	12 min

## Boligmasse

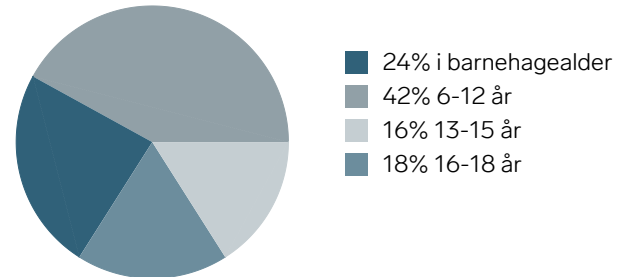


86% enebolig  
14% annet

## Varer/Tjenester

Handelstorget	11 min
Apotek 1 Svanen Skien	12 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Frognar  
Porsgrunn/Skien  
Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL  
**REGULERINGSPLAN FOR HÅVUNDVEGEN, PARSELL  
STORMBANEN - FROGNERKRYSET OG TILGRESENDE  
OMRÅDER (B1; SANSSOUCI OG B2; FROGNERLIA VEST M.FL.)**

---

**§ 1 GENERELT**

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det regulerte området vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000, datert 02.12.93, sist rettet 18.03.94.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder:

- Boligformål
- Forretning/bolig
- Blandet formål; barnehage, forsamlingshus, kontorer
- Offentlig formål
- Allmennyttig formål; barnehage
- Allmennyttig formål; kolonihage

Offentlige trafikkområder:

- Kjøreveger
- Gang/sykkelveger
- Rabatter

Friområder:

- Lekeplass/turveg/naturområde

Spesialområder:

- Bevaring
- Frisiktsoner

Fellesområder:

- Felles avkjørsler
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal

På plankartet er de enkelte reguleringsformål angitt med forskjellige farger og symboler jfr. tegnforklaring med fargedigram.

**§ 2 FELLESBESTEMMELSER**

**2.1 Dokumentasjonskrav**

- 2.1.1 I forbindelse med byggemeldinger skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser ny bebyggelse og hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering, av-og pålessing, lagerareal, søppestativer og den terrengmessige behandling samt

veger med skjæringer og fyllinger. Ved terreng brattere enn 1:8 skal snitt gjennom eksisterende og framtidig terreng og planlagt bebyggelse foreligge ved byggemelding.

- 2.1.2 Utbygging kan ikke iverksettes før tekniske planer for vann og avløp er godkjent av drift- og anleggsavdelingen.

## **2.2 Byggegrenser**

- 2.2.1 Mot veger; som vist på plankartet.

- 2.2.2 Mot ledningsnett i grunnen; etter avtale med drift- og anleggsavdelingen.

## **2.3 Parkering/adkomst**

- 2.3.1 Antall parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet som den enkelte byggherre må anlegge, skal beregnes etter kommunens vedtekter til PBL's § 69 og/eller de retningslinjer som bygningsrådet til enhver tid gir.

- 2.3.2 Nye adkomster er vist med pil på plankartet. Den eksakte plasseringen av ny avkjørsel vises på situasjonsplan ve byggemelding.

## **2.4 Ubebygd areal**

- 2.4.1 Ubebygde deler av tomte skal gis en tiltalende utforming og beplantning og skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

- 2.4.2 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

# **§ 3 OMRÅDER FOR BOLIGER**

## **3.1 Dokumentasjonskrav**

- 3.1.1 Områder som er merket boliger og vist med gul farge på plankartet skal benyttes til boligformål.

- 3.1.2 Tillatt bebygd areal (BYA) er påført plankartet og måles i prosent av hver tomts netto areal.

## **3.2 Byggegrenser**

- 3.2.1 Byggegrenser er påført plankartet.

- 3.2.2 Bygningsrådet kan tillate garsjer plassert 2 m fra regulert formålsgrense mot veg dersom garasjen har kjøreretningen parallelt med vegen. Plassering av garsjer skal vises ved byggemelding selv om de ikke skal bygges samtidig med huset. For oppføring av enebolig skal det vises dobbeltgarasje.

- 3.3 Før de 4 tomtene på gnr. 63/bnr.7 ved Ove Geddesveg tillates bebygget, skal de være sikret godkjent vanntilførsel.

## **3.4 Utforming**

- 3.4.1 Tilbygg skal gis en form og dimensjon som etter bygningsrådets skjønn passer inn i eksisterende miljø.

- 3.4.2 Ny bebyggelse skal ha takvinkel mellom 25° og 35°.

- 3.4.3 Ny bebyggelse i B1 og B2 tillates bygget i 1 etasje med underetasje og loft (loft = tilleggsdel med bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal).

- 3.4.4 Ny bebyggelse skal vise innbyrdes samhörighet når det gjelder takform, takvinkel, møneretning, høyder, materialbruk, fasadeutforming og farger. Underetasje skal ha samme fasademateriale som hovedetasjen.

- 3.4.5 Garasjer skal tilpasses huset i utforming.
- 3.4.6 På område merket konsentrert småhusbebyggelse tillates boenheter innenfor 30% av tomtens netto areal. Bebyggelsesplan utarbeides.
- 3.4.7 På resten av felt B1 er tillatt bebygd areal satt til 25% av hver tomts netto areal, gesimshøyde maksimalt 3,0 meter over vestvendt terreng.
- 3.4.8 På felt B2 er tillatt bebygd areal satt til 25% av hver tomts netto areal, maksimal gesimshøyde 3.0 meter over terreng mot vest.
- 3.4.9 På områder med eksisterende bebyggelse er maksimalt tillatt bebygd areal satt til 20% av hver tomts netto areal.

Nytt punkt:

- 3.4.10 Transformatorhus (vist med røde striper på plankartet) skal i materialbruk, utforming og farge tilpasses den øvrige bebyggelsen.

#### **§ 4 OMRÅDER FOR BLANDINGSFORMÅL FORRETNING/BOLIG**

- 4.1 Området som er vist stripet med blå og gul farge på plankartet skal benyttes til forretnings- og kontorlokaler i kombinasjon med boliger.

#### **§ 5 OMRÅDE FOR BLANDINGSFORMÅL; BARNEHAGE, FORSAMLINGSHUS, KONTORER**

- 5.1 Området som er vist med oransje farge på plankartet skal benyttes til ett eller en kombinasjon av flere av formålene barnehage, forsamlingshus, kontorer eller næringsvirksomhet som ikke er til sjenanse for omgivelsene i form av trafikk, støy eller utslipp til luft.
- 5.2 Parkeringsbehov skal dekkes i henhold til retningslinjene på egen grunn.

#### **§ 6 OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE**

- 6.1 Området som er vist med rød farge på plankartet viser plassering av transformator-kiosker.

#### **§ 7 OMRÅDER FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL**

- 7.1 Område A1 som er vist med brun farge på plankartet skal benyttes til allmennyttig formål; barnehage.
- 7.2 Bebygd areal er satt til 20% av tomas netto areal.
- 7.3 Området skal gjerdes inn mot naboeiendommer samtidig med at bebyggelsen tas i bruk.
- 7.4 Område A2 skal benyttes som kolonihage.

#### **§ 8 OMRÅDER FOR TRAFIKKFORMÅL**

##### **8.1 Kjøreveger**

- 8.1.1 Områder som er vist med mørk grå farge på plankartet skal nyttes til kjøreveg, dvs. kjørebaner og skulder/snøopplagsplass.
- 8.1.2 Før område B1 og B2 bygges ut skal kryssene Erik Munksveg/Håvundvegen og Sanssoucivegen/Håvundvegen utbedres i samsvar med planen.
- 8.1.3 Avkjørsler fra fylkesveg (Håvundvegen) må utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormaler for Statens Vegvesen og forskrifter til Veglovens § 43.
- 8.1.4 Gangfelt vist på plankartet viser forslag til plassering. Detaljert plassering kan fravike

noe dersom det måtte synes mer hensiktsmessig.

## **8.2 Gang- og sykkelveger**

- 8.2.1 G/S-veg nr. 1 kan benyttes som kjøreadkomst til eiendommen 62/295.
- 8.2.2 G/S-veg nr. 2 kan benyttes som kjøreadkomst til eiendommene 62/65 og 62/220.
- 8.2.3 G/S-veg nr. 3 kan benyttes som kjøreadkomst til eiendommen 62/102.
- 8.2.4 G/S-veg nr. 4 kan benyttes som kjøreadkomst til foreslåtte totalt 4 tomter på eiendommen 62/93, 256 m.fl. (Dr. Backersveg 22).

## **§ 9 FRIOMRÅDER**

- 9.1 Friområde F-N1 og F-N4 merket **LEK** skal brukes til nærlekeplass.
- 9.2 Friområder F1, F2 og F3 skal benyttes som naturområder til aking etc.
- 9.3 Friområder merket F-S4 skal benyttes som sandlekeplass. Vegetasjonen på stedet skal beholdes.

## **§ 10 SPESIALOMRÅDER**

### **10.1 Bevaring**

- 10.1.1 Områdene vist med vertikal skravur er avsatt til spesialområde; bevaring. Bebyggelse som er vist med tykk strek skal bevares og tillates ikke revet. Ved hovedombygging eller gjennomføring av meldepliktige tiltak skal bygningens opprinnelige/tidligere stil mht. materialbruk, form og farge legges til grunn.
- 10.1.2 Falske sprosser tillates ikke.
- 10.1.3 Andre bygninger og ny bebyggelse i bevaringsområdet skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge.

### **10.2 Frisiktsoner**

I vegkryss og avkjørsler skal det innenfor frisiktsonene til enhver tid ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers vegbanenivå.

## **§ 11 FELLESONRÅDER**

- 11.1 Felles for alle lekeplassene gjelder at de skal opparbeides i samråd med og i henhold til kommunens (drift- og anleggsavdelingens) retningslinjer når det gjelder lekeutstyr, vindskjerming, inngjerding etc.

### **11.2 Fellesområder for Sanssouci:**

#### Felles privat nærlekeplass:

Areal vist med grønn farge og skravur, merket FO-N1 på plankartet skal brukes som felles nærlekeplass for boligene i felt B1: Sanssouci, og skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

#### Felles privat sandlekeplass:

Areal vist med grønn farge og skravur merket FO-S1 på plankartet skal brukes som sandlekeplass for boligene i felt B1; Sanssouci, og skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

### **11.3 Fellesområder for Frognerlia vest:**

Felles privat nærlekeklass:

Areal vist med grønn farge og skravur merket FO-N3 på plankartet skal brukes som felles nærlekeklass for boligene i felt B2: Frognerlia vest, og skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

Felles privat sandlekeklass:

Areal vist med grønn farge og skravur merket FO-S2 på plankartet skal brukes som sandlekeklass for boligene i felt B2: Frognerlia vest og skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

**11.4 Felles privat sandlekeklass:**

Areal vist med grønn farge og skravur merket FO-S3 på plankartet skal brukes som sandlekeklass for boligene avgrenset av Håvundvegen, Sneltvedtvegen og Frognerlia. Sandlekeklassen skal fraskilles og opparbeides samtidig med ny bebyggelse på eiendommen 62/46.

**11.5 Felles privat parkering:**

**FO-P1** er felles privat parkering og skal fungere som ekstra parkeringsplass for beboere i B2; Frognerlia vest, og er vist med grå farge og skravur på plankartet. Parkeringsplassen skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

**11.6 Felles privat parkering:**

**FO-P2**

**11.7 Felles avkjørsler:**

**FO-A1** skal benyttes som adkomst til eiendommene 63/303 og 386.

**FO-A2** skal benyttes som adkomst til eiendommene 63/701, 702 og 703.

**FO-A3** skal benyttes som adkomst til eiendommene 63/469 og 698.

**FO-A5** skal benyttes som adkomst til eiendommene 62/216 og 262.

**FO-A6** skal benyttes som adkomst til eiendommene 62/46 og 272.

**FO-A7** skal benyttes som adkomst til eiendommene 62/178, 179, 187, 191, 234 og foreslåtte 2 tomter på 62/46.

**FO-A8** skal benyttes til adkomst til eiendommene 62/165 og foreslått tomt på 62/58.

**FO-A9** skal benyttes som adkomst til eiendommene 62/58, 236, 215 og 280.

**FO-A10** skal benyttes som adkomst til eiendommene 62/149 og 363.



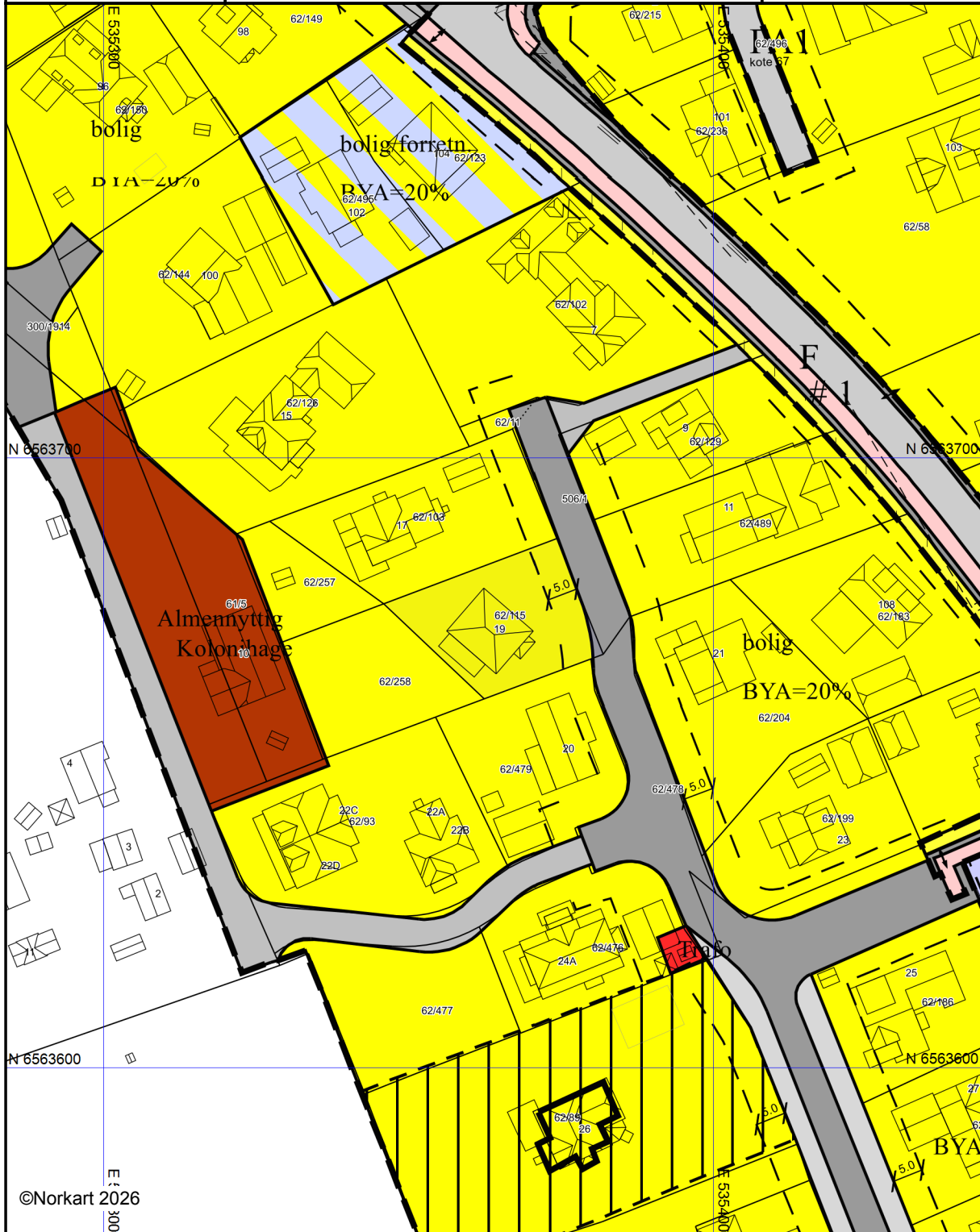
Skien kommune

# Reguleringskart

Eiendom: 62/115  
Adresse: Dr. Backers veg 19  
Utskriftsdato: 07.05.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.  
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Tegnforklaring













### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Område for særskilt angitt almennyttig formål
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Bolig/Forretning
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg

### Reguleringsplan PBL 2008

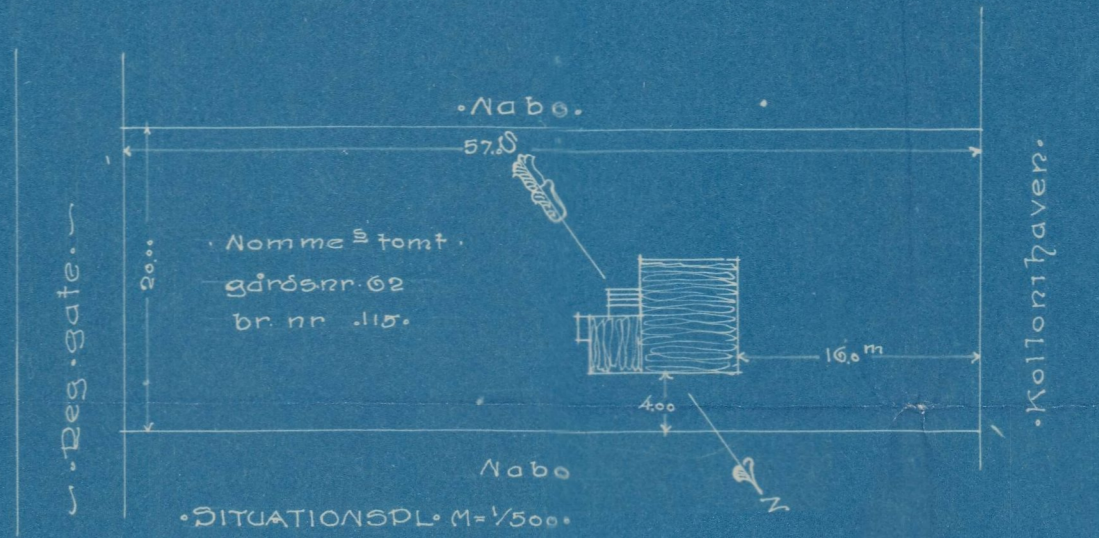
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse
-  Forretninger
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang- og sykkelveg
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg
-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppeves
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnyttning
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

• MR. HANS JØRGENSEN • NOMME • SKIEN •

• NYBYGNING PAA FROGNER •



• FASADE MOT VEST •



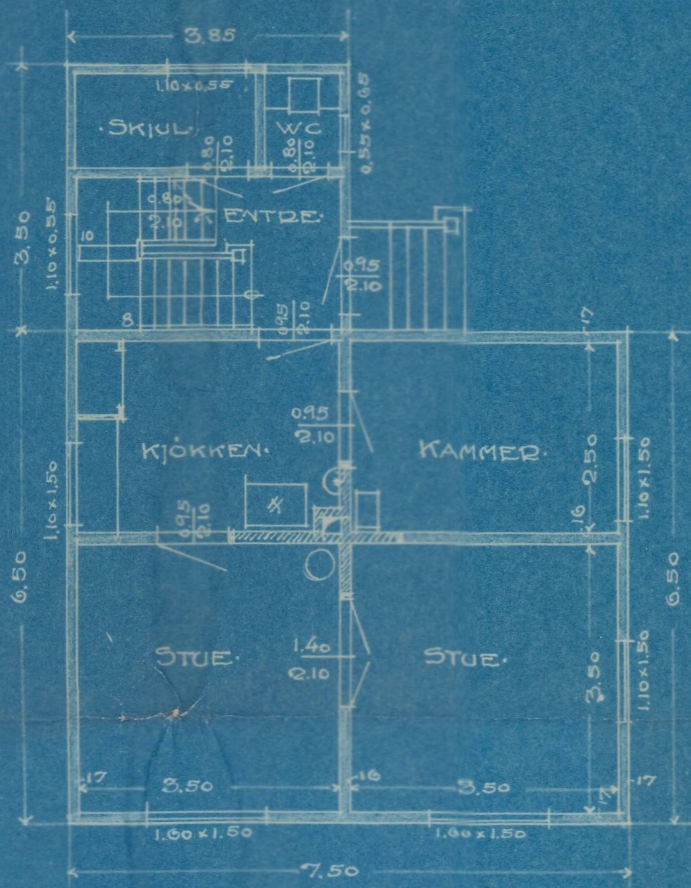
• MOT ØST •



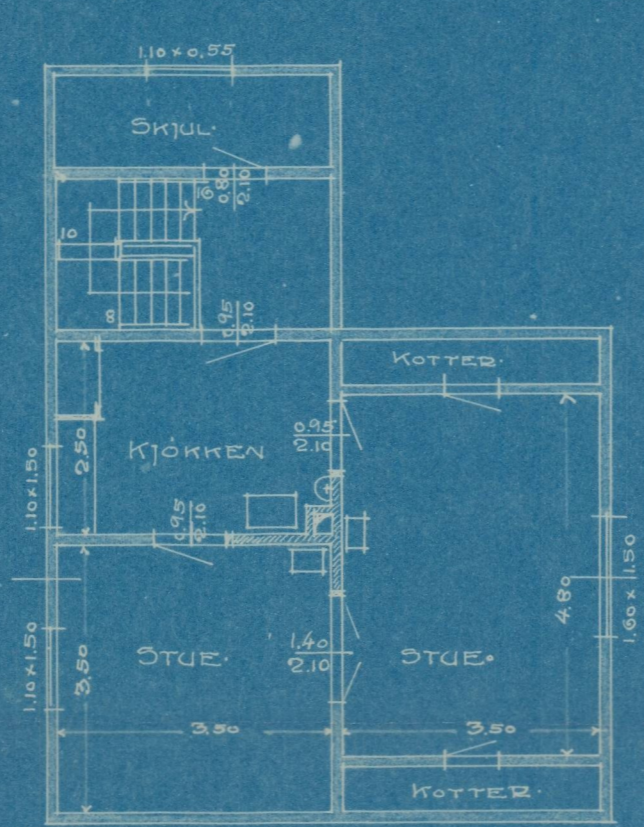
• MOT SYD •



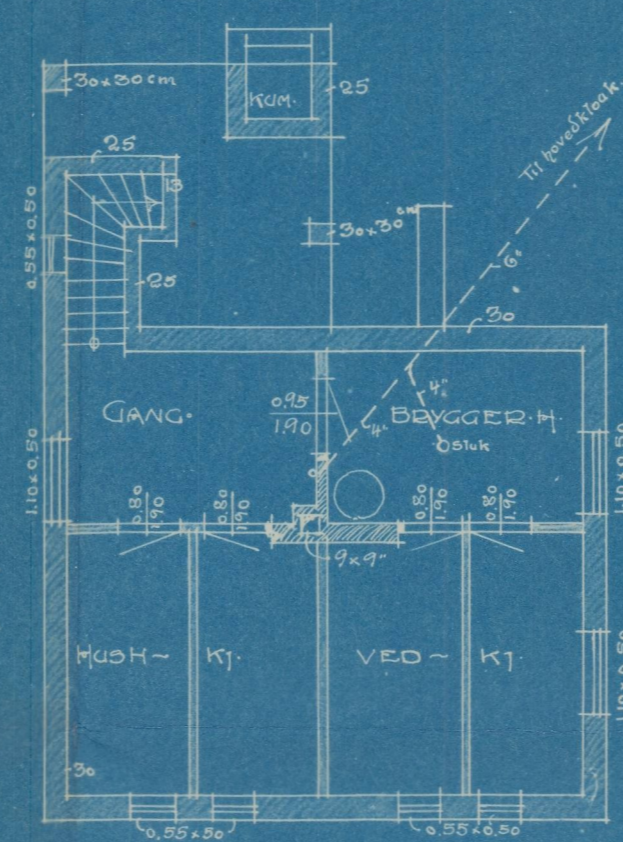
• MOT NORD •



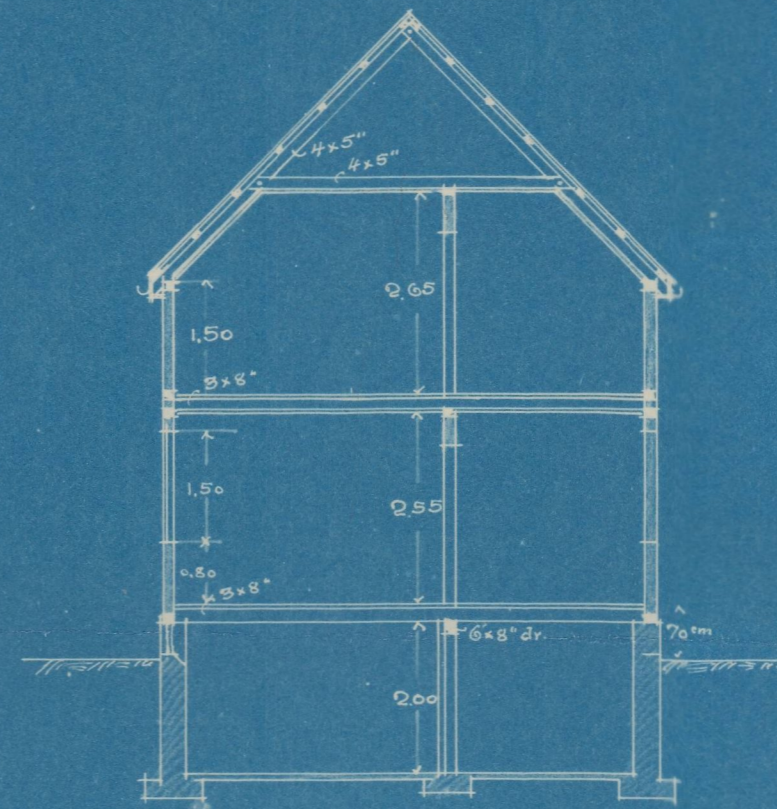
1. SIF ETAGE •



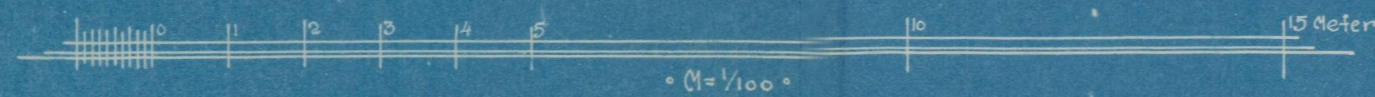
2. DEN ETAGE •



KJÆLDER •



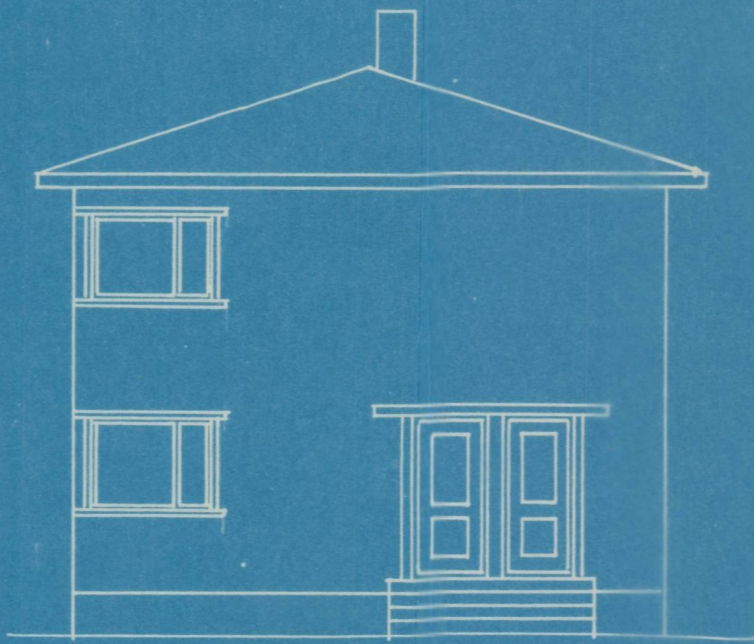
• SNIT •



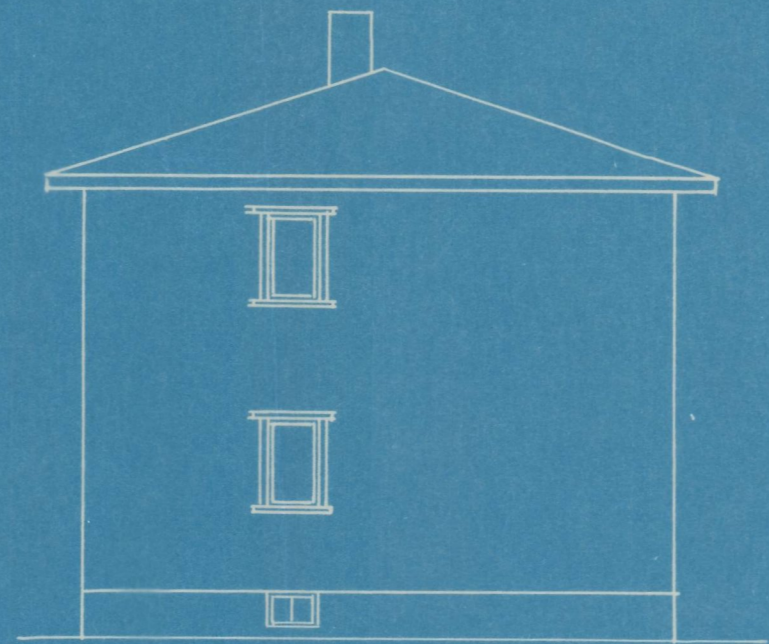
Skien den 4. novbr. 1922  
Hofgaard

TOMANSBOLIG FOR FRU. ANNA ANDERSEN.

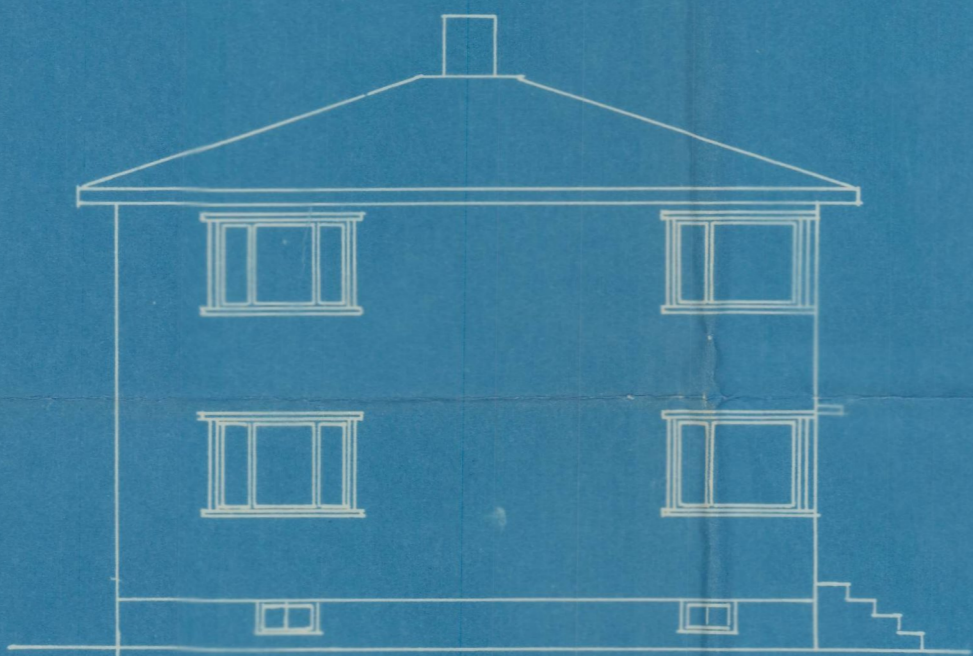
Q.NR. 62. B.NR. 115. I GJERPEN



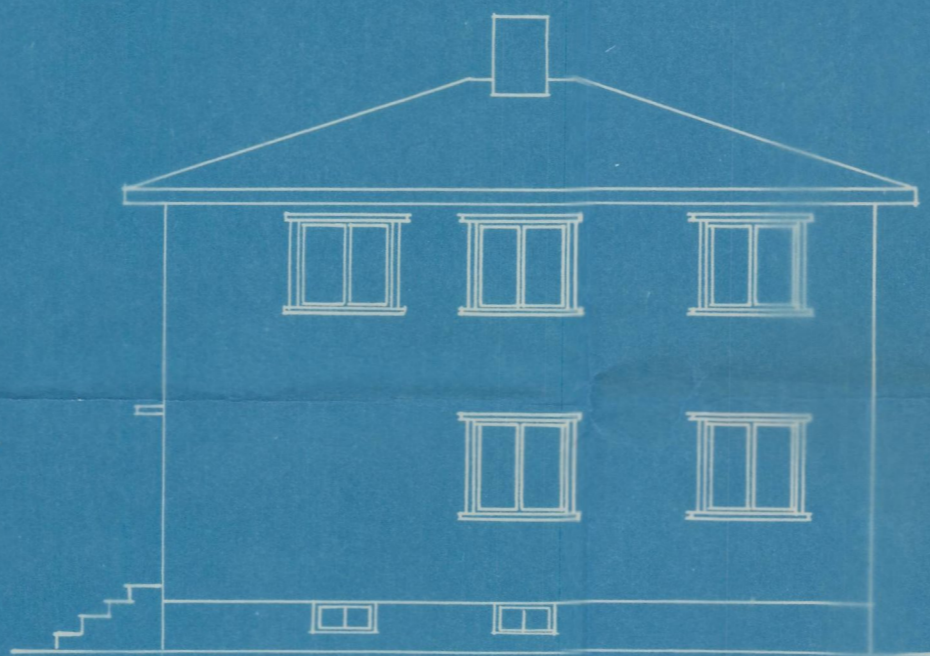
MOT SYD-ØST



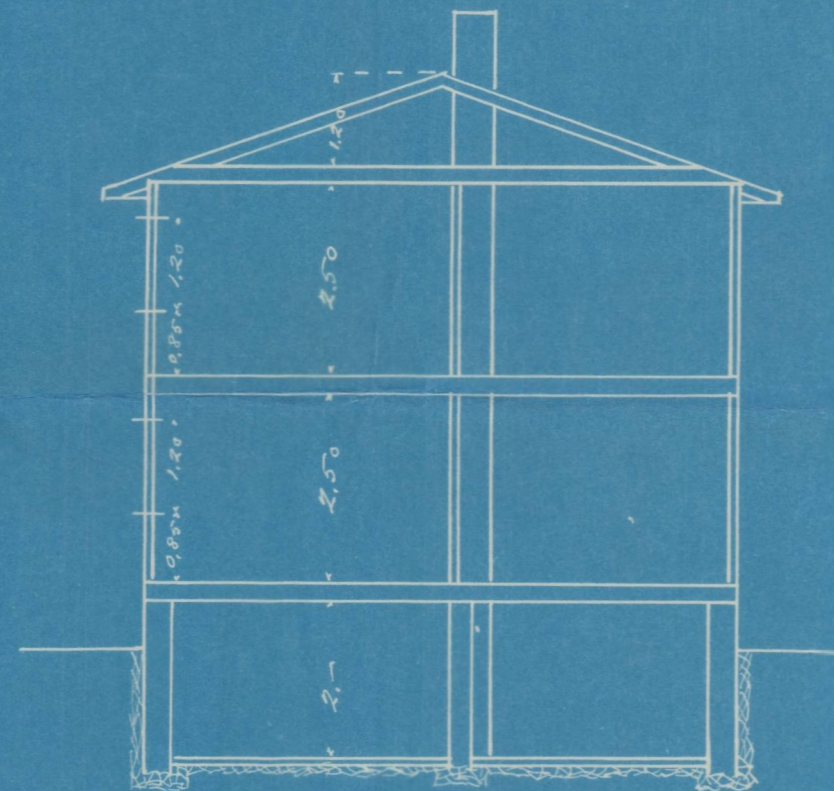
MOT NOR-VEST



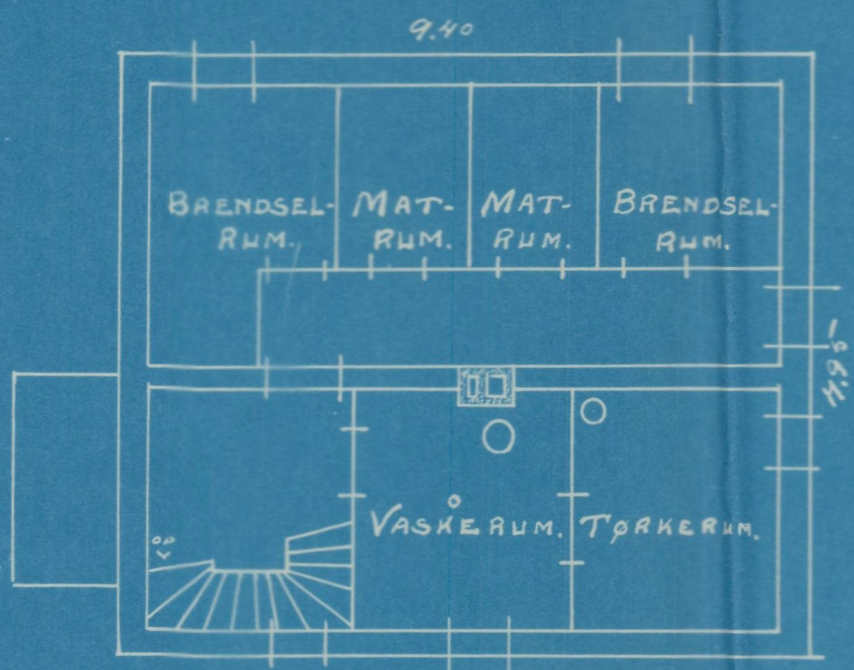
MOT SYD-VEST



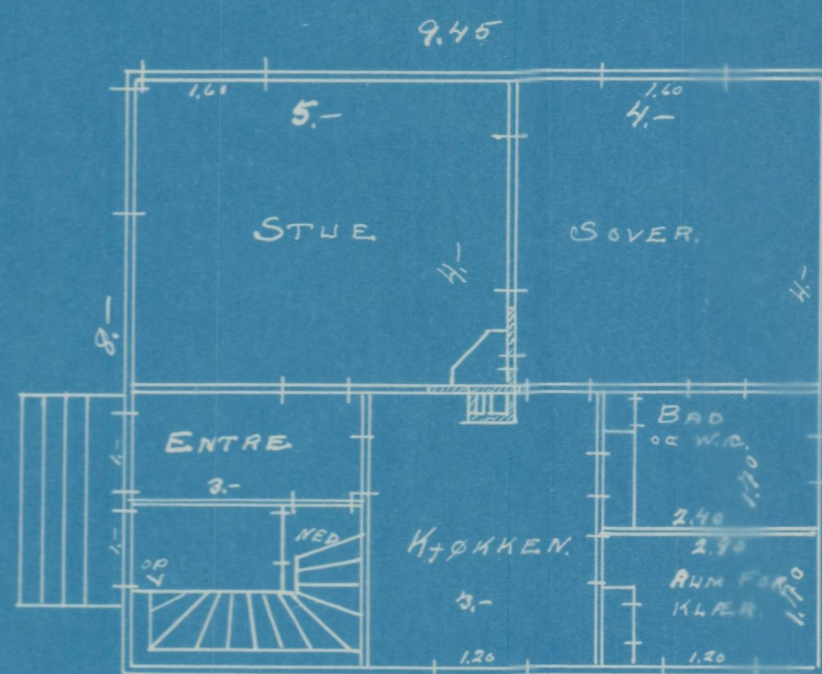
MOT NORD-ØST



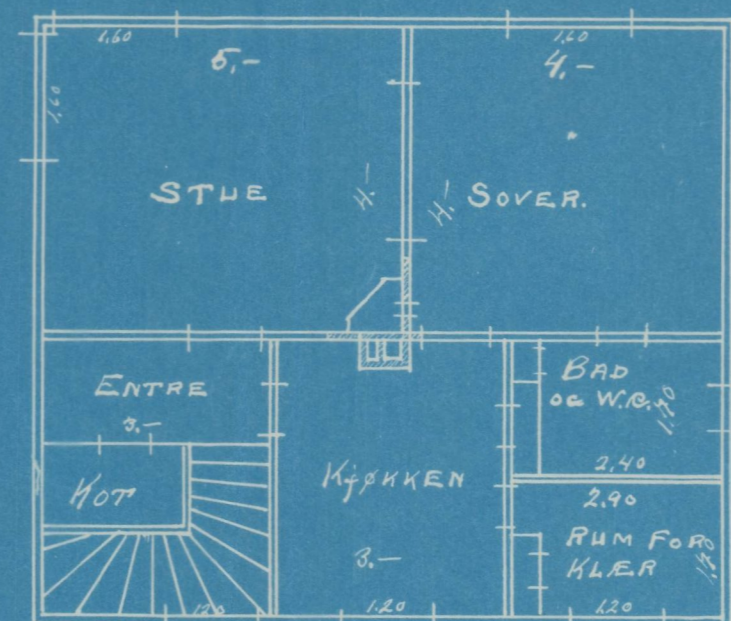
SNIT



PLAN AV KJELDER



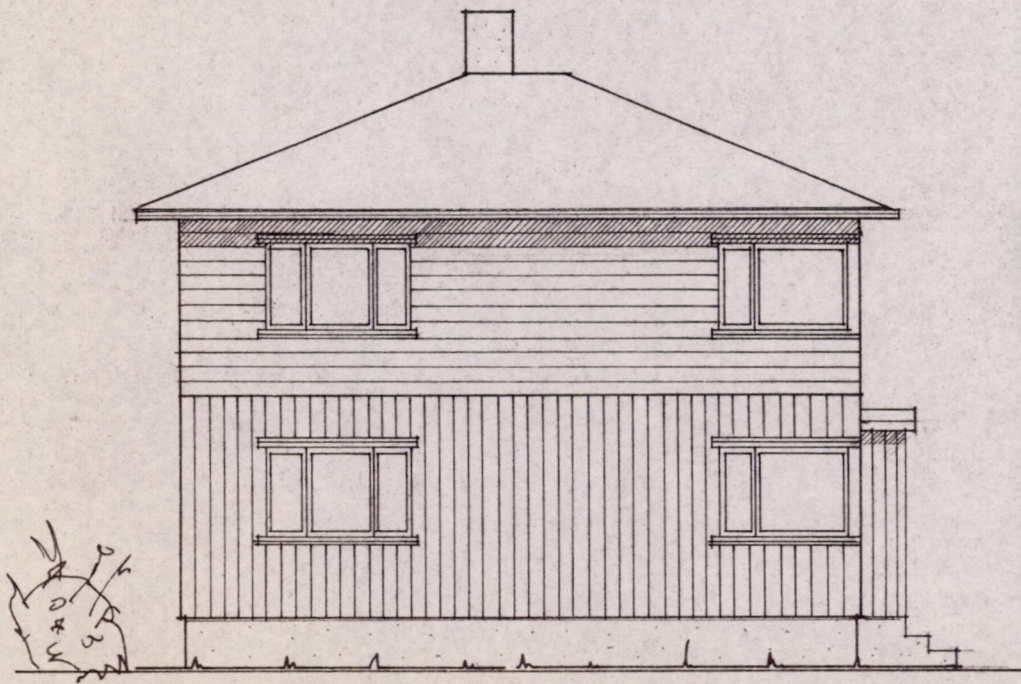
PLAN AV 1STE ETASJE



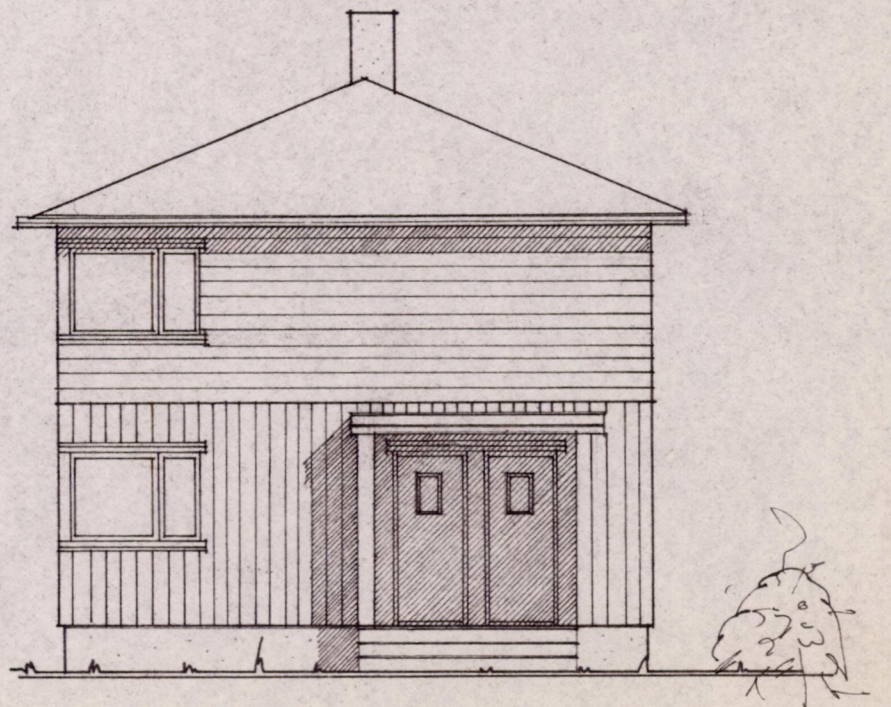
PLAN AV II DEN ETASJE

*Godkjent 1/12*

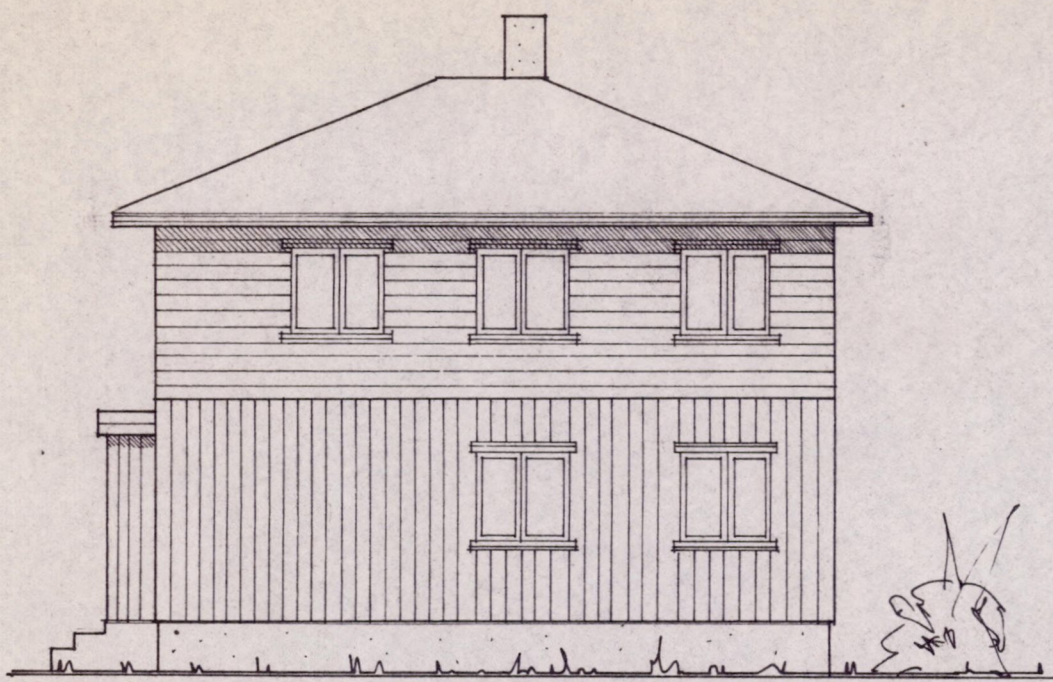
Gjerpen bygningsråd



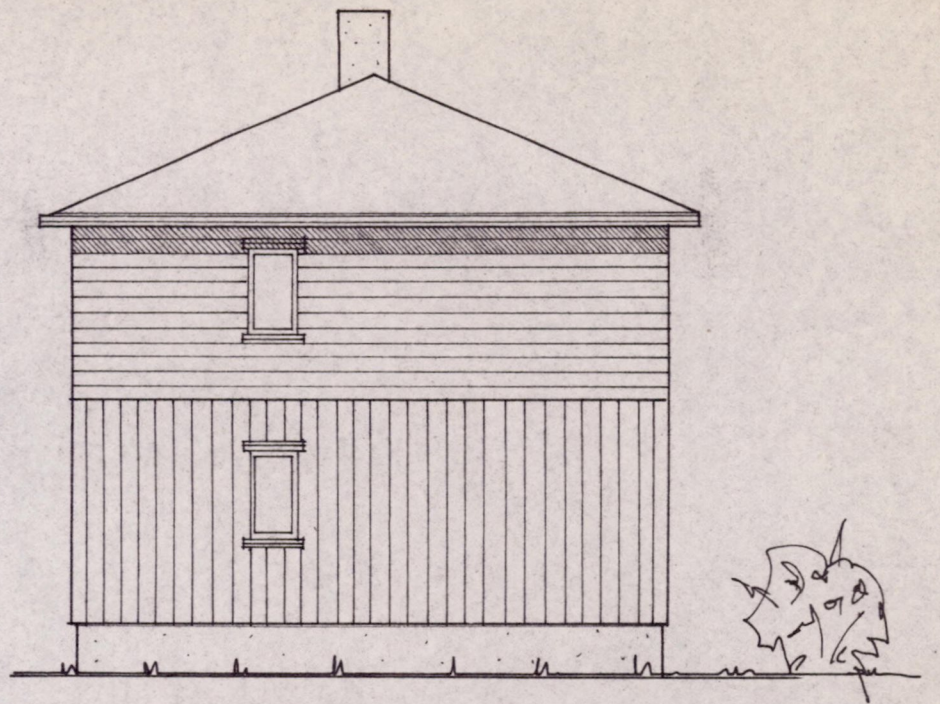
MOT SYD-VEST.



MOT SYD-ØST.



MOT NORD-ØST.



MOT NORD-VEST.

SKIEN KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
MOTTATT:  
17 DES 1969  
SAKSNR. 200170  
~~253400~~

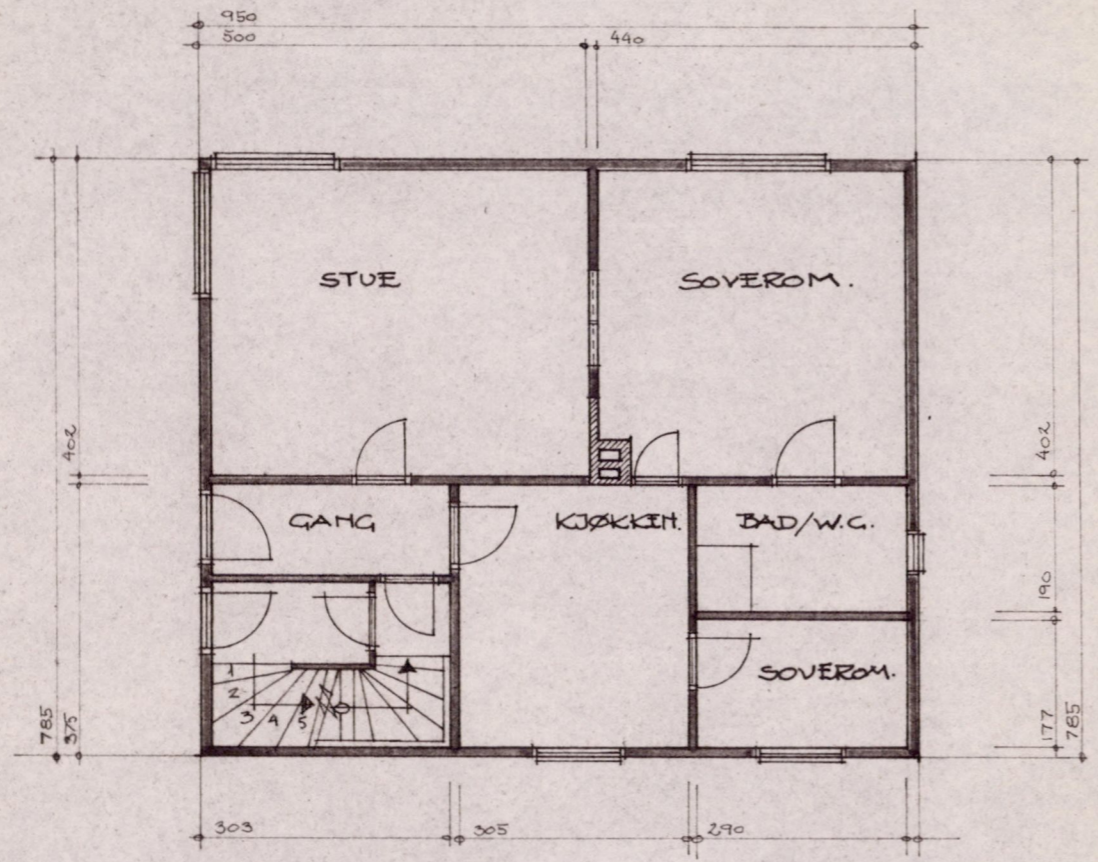
2

FORANDRINGSARBEIDE ~ GR.NR. 62/115 ~ GJERPEN ~ PER T. PETERSEN.

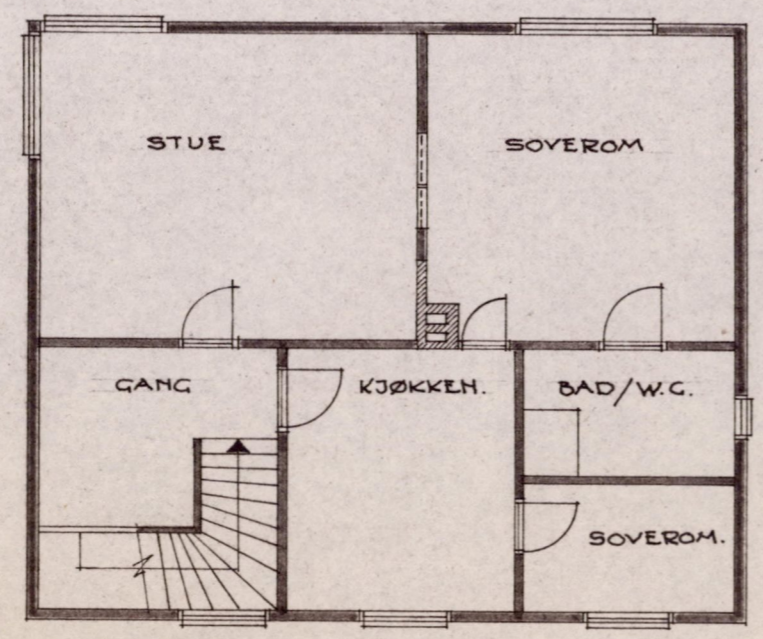
OPPMÅLINGSTEGNING AV FASADER I M-1:100

SKIEN, NOV. 69.  
Enskau.

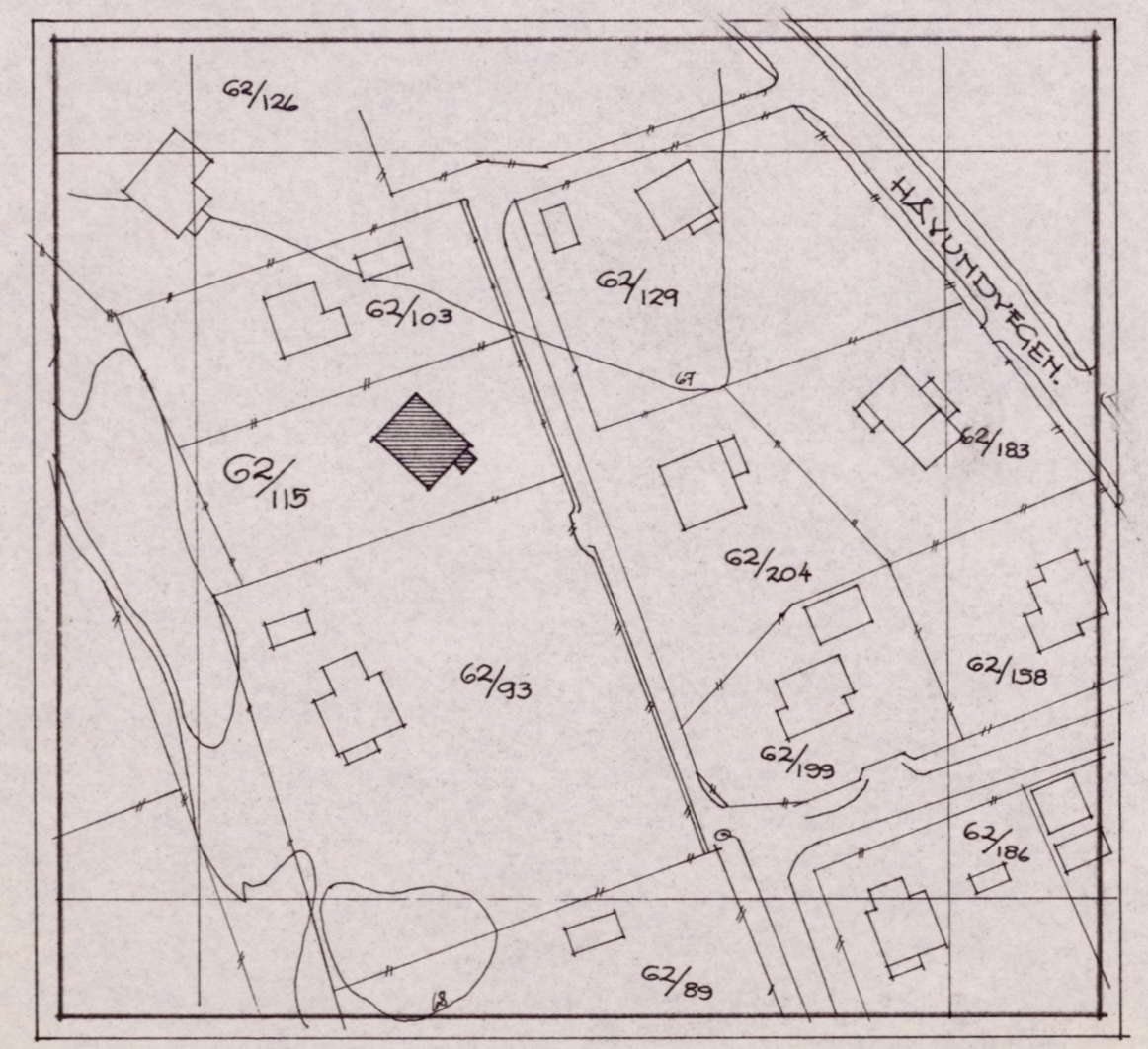
SKIEN KOMMUNE  
 BYGNINGSKONTROLLEN  
 MOTTATT:  
 17 DES 1969  
 SAKSNR. 200170  
 259499



PLAN AV 1. ETASJE.



PLAN AV 2. ETASJE.

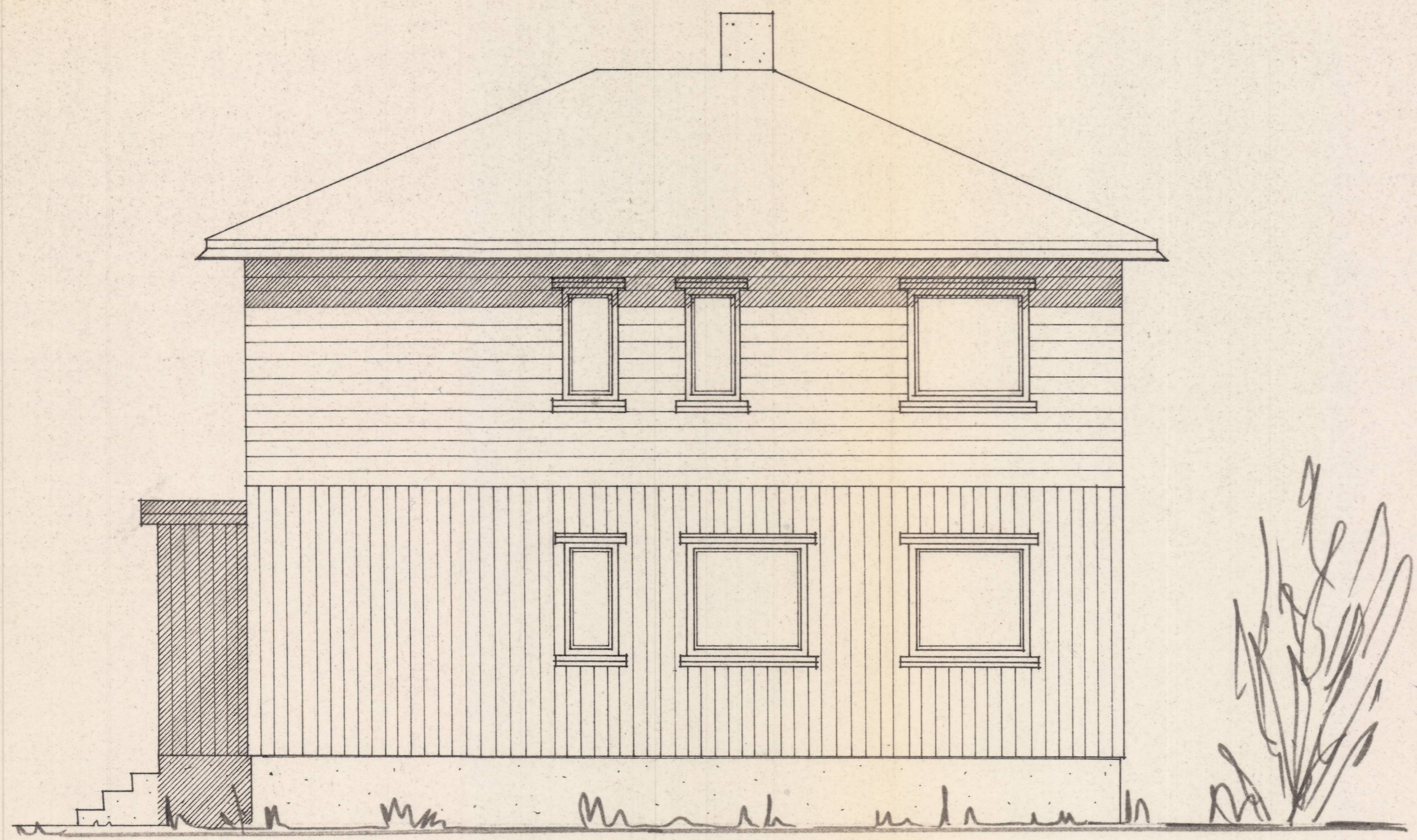


FORANDRINGSARBEIDE \* GR. 62/115 \* GJERPEN.

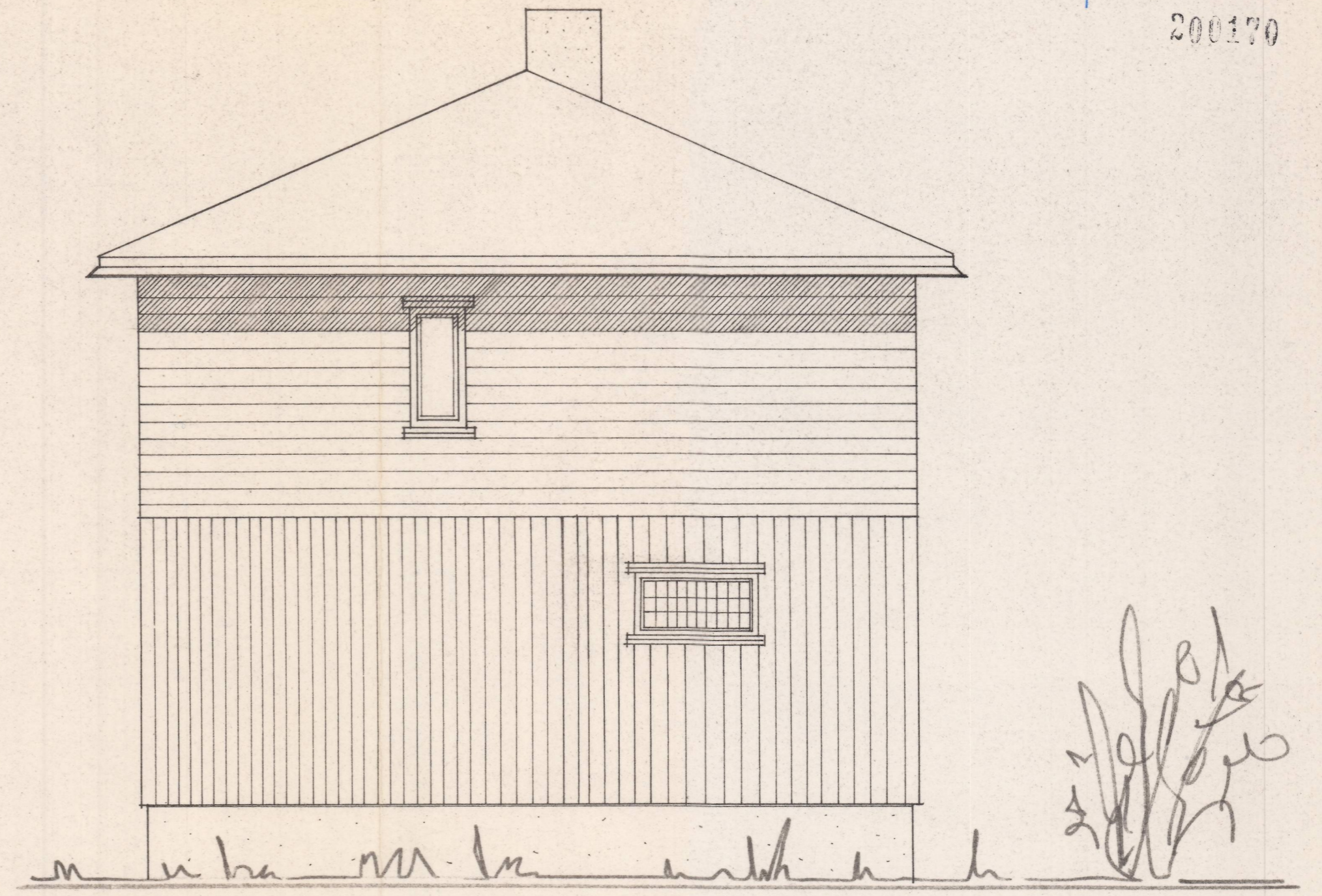
OPPMÅLINGSTEGNING \* 1. OG 2. ETASJE I M-1:100  
 SITUASJONSKART I M-1:1000

SKIEN, NOV. 69.  
 G. M. Skau

SKIEN KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
MOTTATT:  
17 DES 1969  
SAKSNR.  
~~250499~~  
200170



FASADE MOT NORD-ØST.



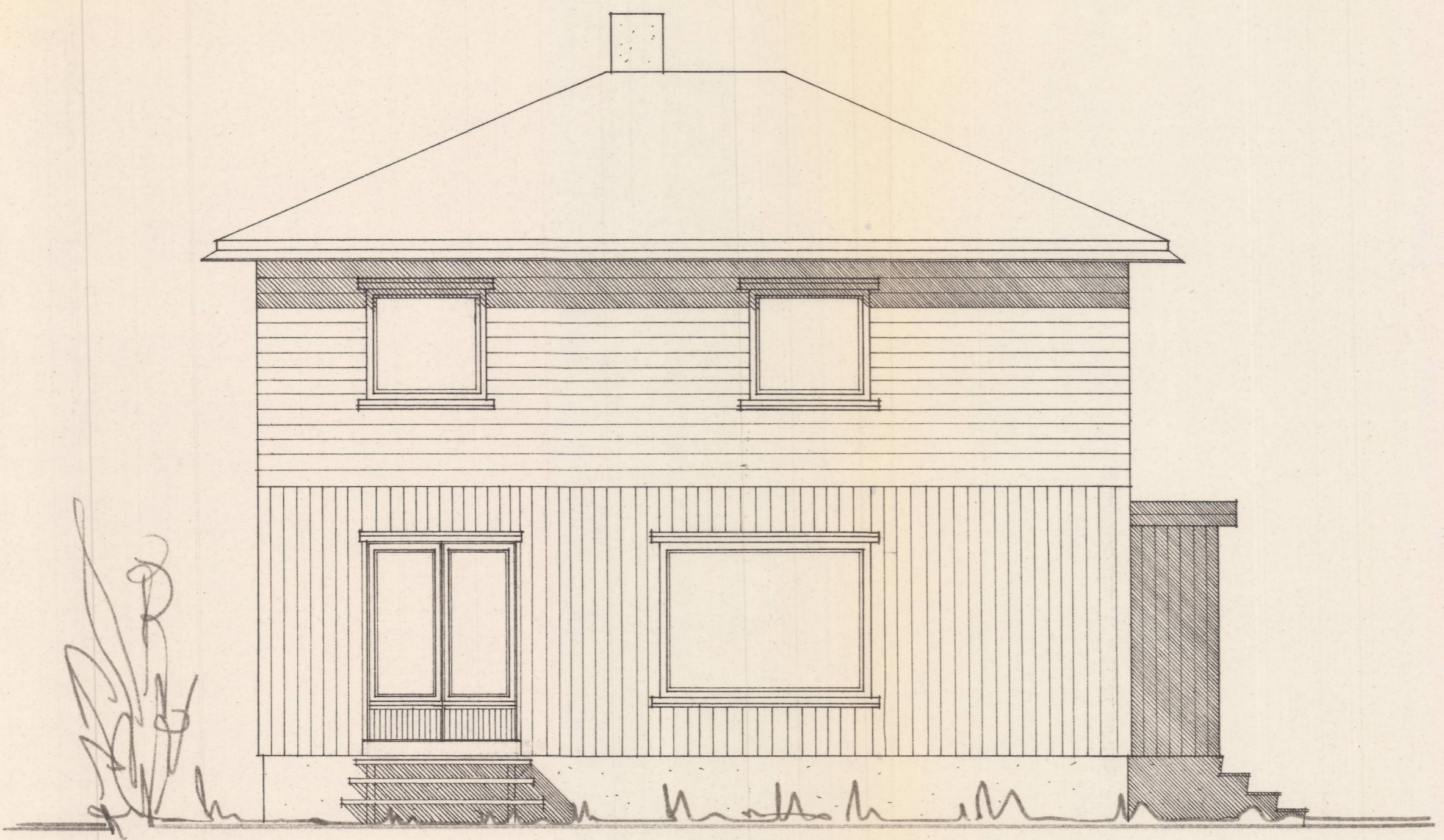
FASADE MOT NORD-VEST.

FORANDRINGSARBEIDE \* GR. NR. 62/115 ~ GJERPEN.  
PERT. PETERSEN.

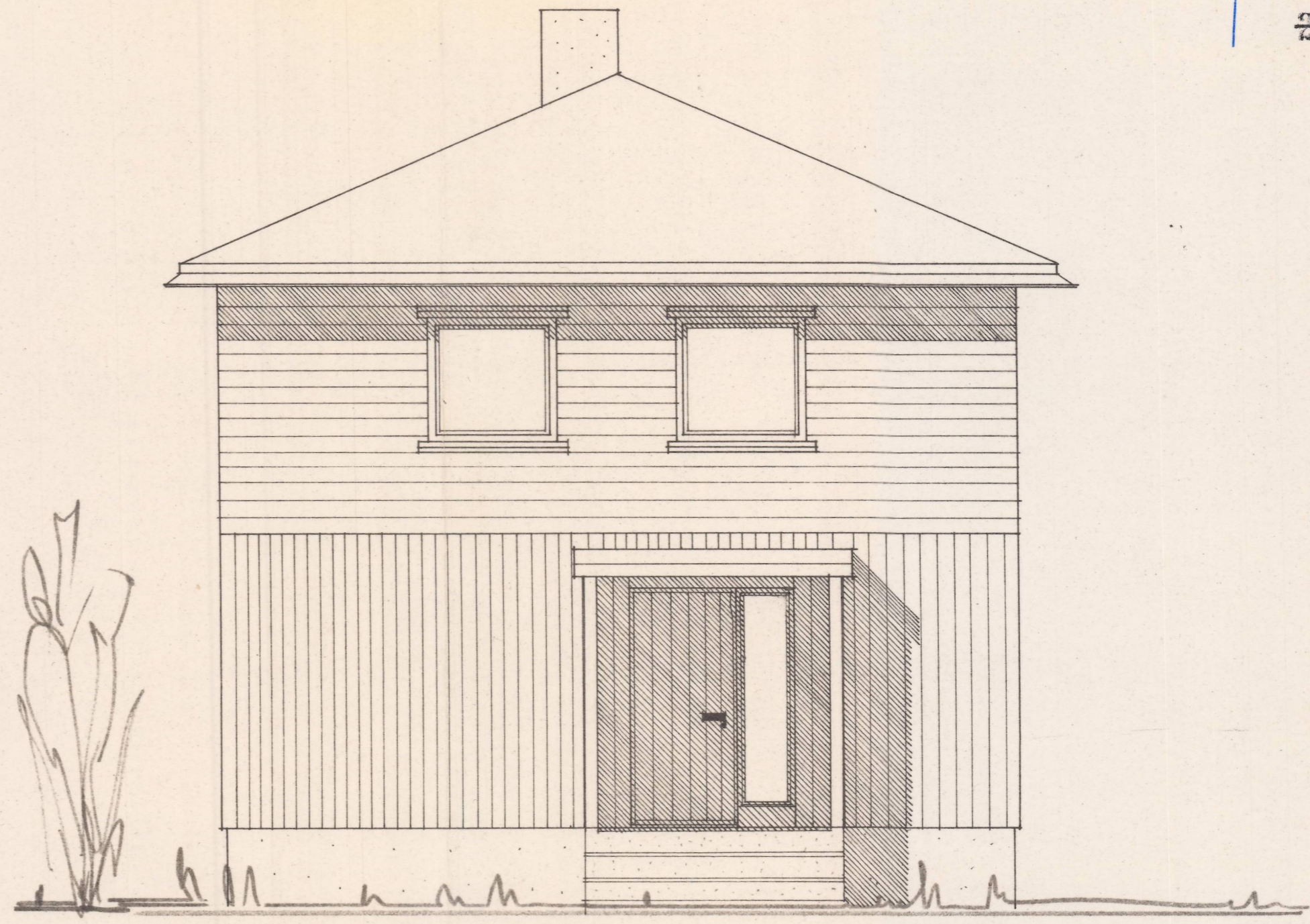
FASADER i M - 1:50

SKIEN, NOV. 69.  
E. W. [Signature]

SKIEN KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
MOTTATT:  
17 DES 1969  
SAKSNR.  
~~253450~~  
200170



FASADE MOT SYD-VEST.



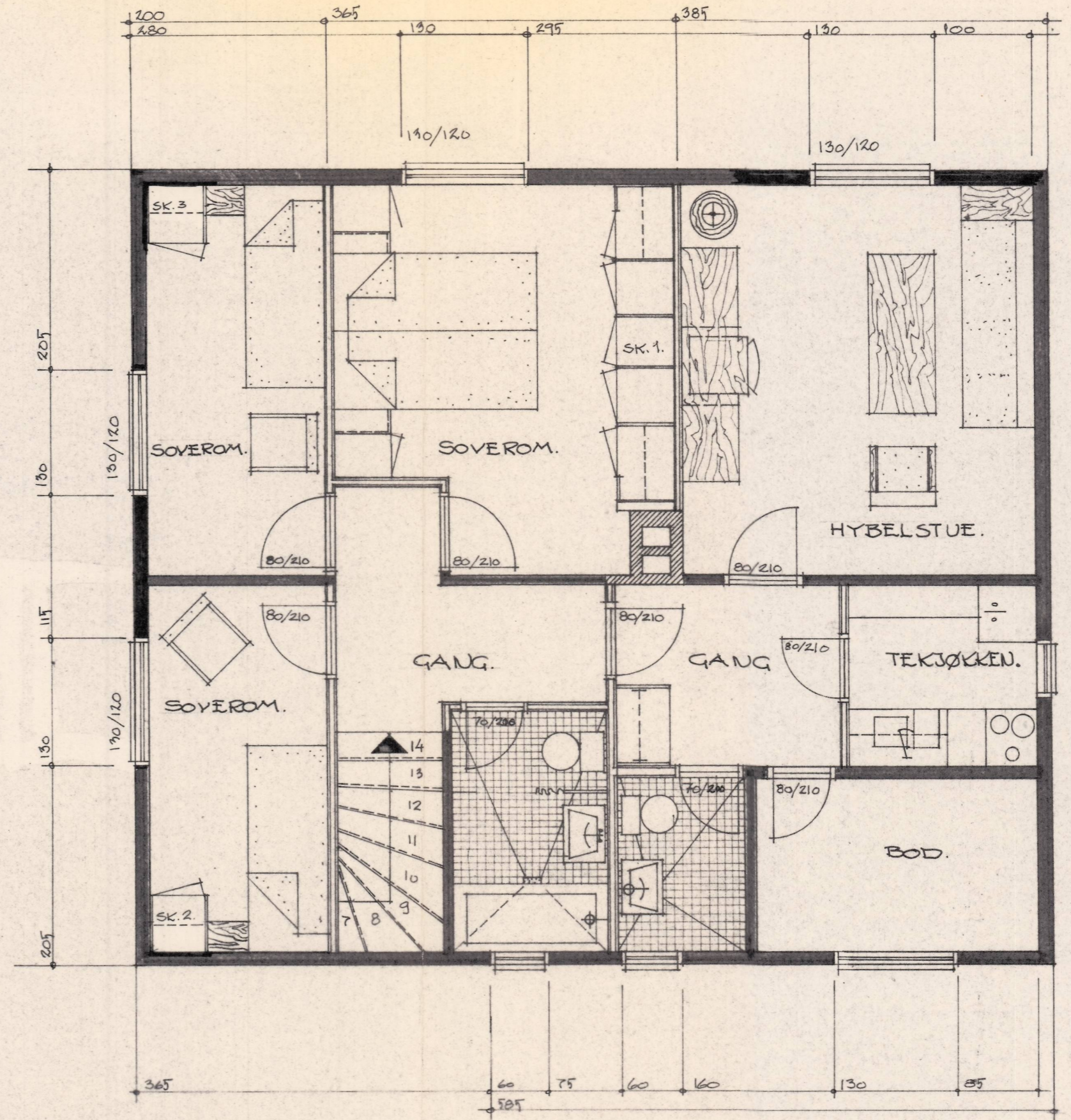
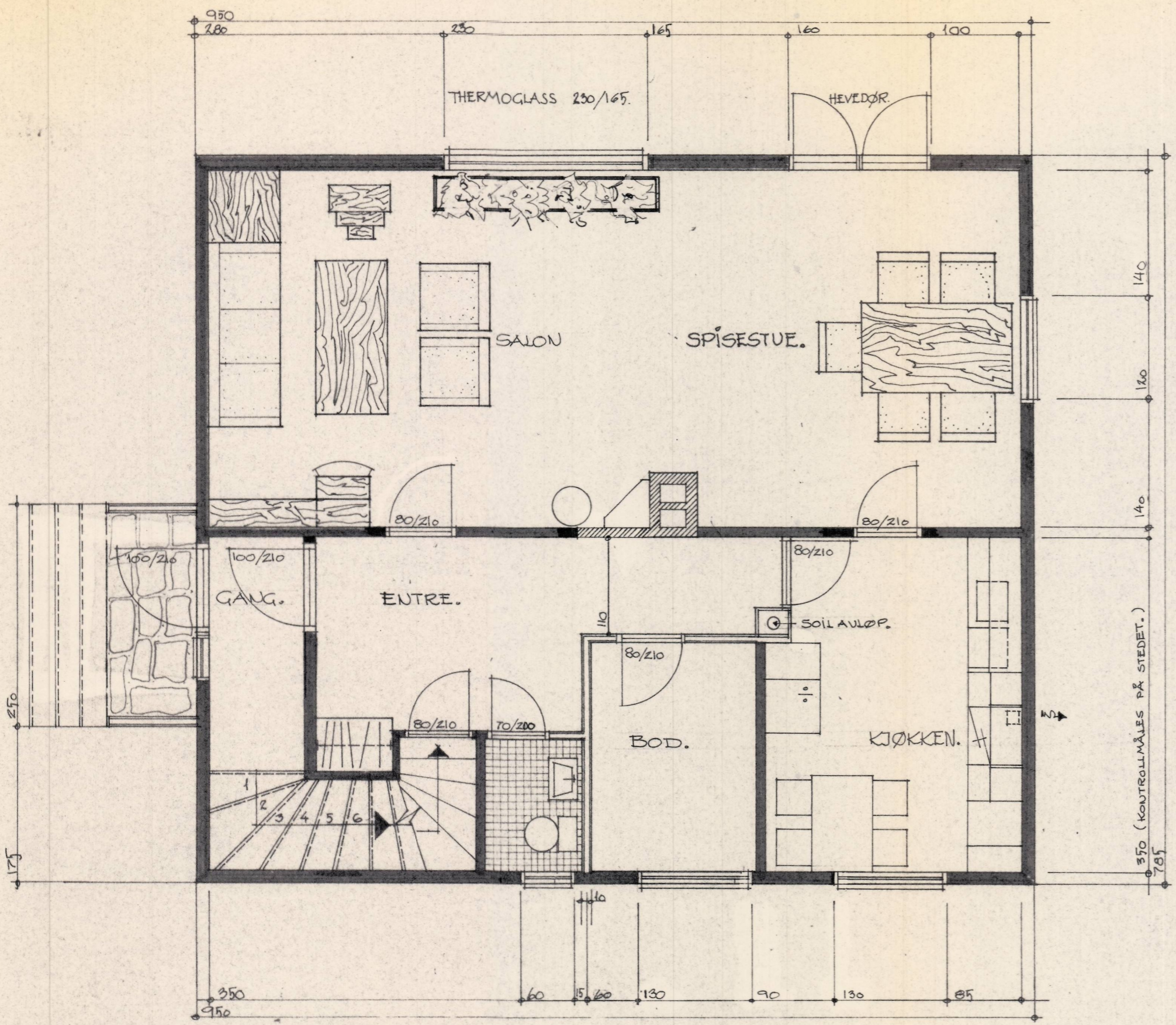
FASADE MOT SYD-ØST.

FORANDRINGSARBEIDE \* GR. NR. 62/115 ~ GJERPEN.  
PERT. PETERSEN.

FASADER I M- 1:50

SKIEN, NOV 69.  
E. L. G.

SKIEN KOMMUNE  
 BYGNINGSKONTROLLEN  
 MOTTATT:  
 17 DES 1969  
 SAKSNR. 200170  
 258499



TEGNEFORKLARING:  
 = NYE VEGGER.  
 = EKSIST. VEGGER.

FORANDRINGSARBEIDE \* GR. NR. 62/115 ~ GJERPEM.  
 PER T. PETERSEM.

PLAN 1. OG 2. ETASJE I M-1:50  
 SKIEN, NOV. 69.  
 EMBREAU.



# Ferdigattest

Gjenpart

Beh. nr.

## SKIEN KOMMUNE

BYGNINGSVESENET  
SCHWEIGÅRDSGT. 12  
SENTRALBORD 21 507

AARA/EAA.  
ANSVARSHAVENDE

Skien, den 3 / 3 1971.

SONE:

Gjerpen.

ARB. ART:

Forandringsarbeider.

Tømrermester Ivar Haugen,  
Limi,  
3700 Skien.

## BYGGEMELDING

Eiendom	Dr. Backersvei		gate/vei
Matr.nr.	19	g.nr. 62	br.nr. 115
Eier	Per Tormod Pettersen.		
Dato	/ 19	Beh.	/ 19

Overnevnte byggearbeide er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Byggearbeidet er utført i samsvar med godkjente byggearbeider.

Bygningssjefens kontor, den 3. mars 1971.

Arnt Reppesgård.  
bygningssjef.

-----  
Aage R. Andresen.

Kopi sendt: Per Tormod Pettersen,  
Dr. Backersvei 19,  
3700 Skien.

**NB!** Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygnings vedk. - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger



Gjensidige



### Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

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

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

#### Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

#### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- |                                                       |             |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,-  |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | kr 8 950,-  |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr.                         | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | kr 13 650,- |

#### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på [gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

**IPID** (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID for Boligkjøperforsikring og andre relevante produkter:  
[www.gjensidige.no/forsikring/ipid](http://www.gjensidige.no/forsikring/ipid)

### Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige.

I forbindelse med tegning av Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket utgjør kr 2 500,-. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av forsikringen.

### Klagemuligheter

#### Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med en avgjørelse fra Boligkjøperforsikringen levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick, har du to klagemuligheter.

Klagen bes rettet til Sedgwick, til [klage.boligkjooper@sedgwick.com](mailto:klage.boligkjooper@sedgwick.com). Dersom du ikke er enig i avgjørelsen, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

#### Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo  
Telefon: 23 13 19 60  
[www.finkn.no](http://www.finkn.no)

#### Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Twister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

#### Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning. Pris for forsikringen gjelder i 5 år.

#### Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.


Postadresse:

Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo  
Telefon: 915 03 100  
[boligkjooperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjooperpakken@gjensidige.no)

# Gjensidige





Gjensidige 

## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt  
boligkjøp – ferdig forsikret  
hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

**IPID** (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID-er her: [www.gjensidige.no/forsikring/ipid](http://www.gjensidige.no/forsikring/ipid)

### Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige. Øvrige forsikringsdekninger leveres av Gjensidige.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/-pakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket fra Hiscox avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

- Enebolig og rekkehus kr 7 049,-
- Leilighet med andels- eller aksjenummer kr 4 909,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 4 214,-
- Fritidsbolig kr 10 679,-

### Klagemuligheter

#### Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Gjensidige eller med Boligkjøperforsikringen som leveres av Hiscox med oppgjør via Sedgwick, har du flere klagemuligheter.

Dersom du ønsker å klage på forsikringer du har i Gjensidige kan du lese mer om det her: [www.gjensidige.no/kontakt-kundeservice/klage](http://www.gjensidige.no/kontakt-kundeservice/klage)

Vi etterstreber å finne en best løsning for deg som vår kunde.

Gjelder klagen Boligkjøperforsikring, bes klagen rettet til Sedgwick til [klage.boligkjoper@sedgwick.com](mailto:klage.boligkjoper@sedgwick.com).

Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

### Finansklagenemnda

Dersom du ikke kommer til enighet med Gjensidige eller med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo  
Telefon: 23 13 19 60  
[www.finkn.no](http://www.finkn.no)

### Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

### Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen med en varighet på 5 år kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Pris for Boligkjøperforsikring:

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer kr 7 150,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 8 950,-
- Rekkehus med eget gnr./bnr. kr 13 650,-
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt kr 13 650,-

Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 2 500,- i godtgjørelse for salget av boligkjøperforsikringen. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av Boligkjøperforsikring.

De øvrige produktene i pakken kan også kjøpes for seg, da må du kontakte Gjensidige direkte. Renteforsikringen tilbys kun som en del av pakken.

### Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent.

Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle.

Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer.

For nærmere informasjon om garantiordningen, se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning for pakken.

Pris for pakken gjelder i ett år, og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta god informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke, kan du lese mer om dette her: [www.gjensidige.no/forsikring/oppsigelse](http://www.gjensidige.no/forsikring/oppsigelse)

### Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:  
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo  
Telefon: 915 03 100  
[boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no)

# Gjensidige

