



Velkommen til

Olav Kyrres gate 14
3722 Skien

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Olav Kyrres gate 14
3722 Skien

Romslig bolig med dobbel garasje +1 , flott kjøkken, ungdomsdel og basseng. Meget stille og trivelig gate - solrikt

Velkommen til Olav Kyrres gate 14. Enebolig med innendørs svømmebasseng, nytt flott kjøkken og garasje.
Boligen er generelt godt vedlikeholdt, med flere betydelige oppgraderinger og moderniseringer senere år. Kjøkkenet fra 2026 holder en høy standard og er utstyrt med integrerte hvitevarer. Stuen har peis og utgang til utearealer, og i underetasjen er det en kjellerstue med vedovn.

Innendørs svømmebasseng med flislagte overflater
Frittstående garasje på ca. 44 m² oppført i 2025
Uteplass på ca. 60 m² belagt med belegningsstein
Omfattende oppgraderinger i 2025 med ny taktekking, kledning og vinduer
Gode oppbevaringsmuligheter med bod og lagringsrom på loftet

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	9 000 000
Omkostninger*	kr	226 090
Totalpris inkl. omk.	kr	9 226 090
BRA/BRA-I		344/300 m²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 877 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1961
Energimerking		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Jørgen E Thorkildsen
Eiendomsmegler / MNEF

971 75 664
jorgen.thorkildsen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**9 000 000**
Omkostninger*	kr	**226 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**9 226 090**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 225 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 226 090

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 28 209 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløp samt feiegebyr til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 300, bnr. 2413 i Skien kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 300 m2
BRA total: 300 m2

Kjeller
BRA-i: 91 m2.

1. etasje
BRA-i: 198 m2.
TBA: 60 m2.

2. etasje
BRA-i: 11 m2.

Garasje:

BRA-e: 44 m2
BRA total: 44 m2

1. etasje
BRA-e: 44 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i frittstående garasje, i garasje i kjeller samt på asfaltert gårdsplass på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 877 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca 877 m² opplyst av Skien kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Tomten er i hovedsak flat, hvor hagedel nærmest inngangspartiet er opphevet fra parkering og garasje med trappeforbindelse. Uteområdet er pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass, støttemurer av natursteinsblokker og betongstein, plen, beplantning og gjerde.

Det er opparbeidet plenareal rundt store deler av huset, samt en usjenert uteplass mellom boligen og garasjen. Gode parkeringsforhold på asfaltert gårdsplass og i dobbel garasje på 44 m2 fra 2025. Det er også garasje innlemmet i boligen.

Ifølge eiendomskartet ser muren ved den vestlige grensen mot Olav Kyrres gate ut til å stå helt inntil, og muligens delvis over grensen og over på kommunal grunn. Det er ikke kjent om det er gitt noen form for tillatelse til dette fra offentlige myndigheter. Kjøper må likevel påregne at det kan komme krav eller pålegg om fjerning, tilbakestillelse e.l. og overtar alt ansvar og risiko for dette. Se vedlagte kart.

Byggeår
Ca. 1961

Innhold
Enebolig over tre plan samt frittstående garasje, som består av følgende rom:

Hovedbygning:
1. etasje BRA-i: Vindfang, hall, gang, to trapperom, kontor, stue, kjøkken, bad, to soverom hvorav et er innredet som walk-in og bassengrom.
Kjeller BRA-i: Bad, gang, kjellerstue, vindfang, to soverom, bod og garasje.
Loft BRA-i: Lagringsrom.

Garasje:
1. etasje BRA-e: Garasje på 44 m².

Terrasse- og balkongareal på 60 m² tilknyttet 1. etasje.

Standard
Innholdsrik enebolig oppført i 1961, som har gjennomgått betydelige oppgraderinger og utvidelser i 2025 og 2026. Eiendommen ble i 2025 påbygget med et nytt kjøkkentilbygg og utvidet kjeller, og det ble utført omfattende utvendige arbeider med blant annet nytt tak med glassert takstein, nye takrenner og beslag, samt oppgradert kledning, vinduer og ytterdører. Boligen byr på en romslig og gjennomtenkt planløsning med blant annet innendørs bassengrom, stue med peis og nytt kjøkken med integrerte løsninger.

Entré:
Inngangspartiet fører inn til et vindfang og en romslig hall med flislagt gulv og god plass til yttertøy og sko. I vindfanget er det stor garderobeløsning.

Stue:
Stuen har en teglsteinspipe fra byggeår med montert peis med peisinnsats som gir god varme. Rommet har et stort fastkarmvindu av treverk med 2-lags glass byttet i forbindelse med utbyggingen i 2025, og har god plass til både sofagruppe og sittegrupper. Fra stuen er det åpen forbindelse inn mot kjøkken og spisestue.

Kjøkken:
Eksklusivt kjøkken fra 2026 i eget tilbygg med generøs takhøyde og malte profilerte fronter kombinert med Denton benkeplate. Innredningen er utstyrt med en stor kjøkkenøy med sitteplasser, integrert koketopp med mekanisk avtrekk ut, stekeovn, to kjøl/fryseskap, vinskap, kaffemaskin og oppvaskmaskin. I tillegg er det integrert vakumpakkemaskin i innredningen og kokende vann i blandebatteri. Himlingen har montert komfyrvakt, og det er installert vannstoppersystem i kjøkkenbenken. Rommet har et trevindu med 2-lags glass fra 2025, rikelig med plass til et stort spisebord samt balkongdør i treverk fra 2014 med direkte utgang til vestvendt balkong med trappeadkomst. Det er montert lydanlegg/høytalere i himlingen på kjøkken. Elektriker har demontert komfyrvakt – da det er for høyt under taket. Delen i taket er fortsatt der – men det er demontert i stikk kontakten.

Bassengrom:
Innendørs svømmebasseng fra 1980-tallet med flislagte overflater og underliggende tettesjikt. Rommet er godt adskilt fra resten av boligen med skyvedør, har vegger av teglstein, spaltehimling av treverk og teglsteinspipe med montert vedovn. Bassenganlegget har varmekolbe fra 2021 og vannpumpe byttet i 2023.Hullene i gulvet er avfuktingsanlegg -dette suger luft inn på den ene siden og ut på kanalen på andre siden. En skyvebalkongdør i aluminium gir direkte adkomst til uteplass på terreng.

Bad 1. etasje:
Badet fra 2015 har fliser på gulv og vegger, samt malte plater med innfelte downlights i himling. Rommet er innredet med dusjnisje med åpen dusj, servantskap og veggmontert toalett. Det er installert mekanisk avtrekk.

Soverom og kontor 1. etasje:
Etasjen har to soverom, hvor det ene i dag er innredet som walk-in. Etasjen har også et stort og lyst kontorrom som enkelt kan tilpasses hjemmekontor eller andre behov.

Kjellerstue:
Kjellerstuen har laminatgulv og innforede vegger kledd med panelplater. Rommet er utstyrt med teglsteinspipe med montert lukket vedovn fra 2025, og har god plass til sofagruppe og mediamøbler.

Bad/vaskerom kjeller:
Kombinert bad og vaskerom fra 2015 med vinylbelegg på gulv, baderomsplater på veggene og smartpanel samt malte plater med innfelte downlights i himlingen. Rommet er innredet med servantskap, badekar, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekksvifte, og badet huser en varmtvannsbereder på 300 liter fra 2015.

Soverom kjeller:
Kjelleretasjen inneholder to soverom med laminatgulvog ett med teppeflis og innforede vegger med panelplater, begge med adkomst fra gangen.

Overflater:
Gulv: Laminatgulv og teppeflis i innredde rom i kjeller, fliser på bad i 1. etasje og bassengrom, vinylbelegg på bad/vaskerom i kjeller.
Vegger: Panelplater på innforede vegger i kjeller, fliser på bad i 1. etasje, baderomsplater på bad/vaskerom i kjeller, teglstein i bassengrom, samt utvendig malt teglstein på gavlvegg mot nord.
Himling: Malte plater med innfelte downlights på bad i 1. etasje, smartpanel og malte plater med innfelte downlights på bad/vaskerom i kjeller, spaltehimling av treverk i bassengrom.

Lagring:
Bod i kjeller, lagringsrom på loft, samt frittstående garasje på 44 m² oppført i 2025 med støpt dekke, ringmur, bindingsverk og liggende kledning.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Eldre takstein og undertak | Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer, og taksteinen fremstår hel og uten skader. Undertaket har brukt opp over halve eller hele forventede levetid, og det må derfor påses at taksteinen er tett slik at undertaket ikke utsettes for betydelige vannmengder.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Loftet er isolert, og det er lufting i gesimser. Det er ikke montert dampsperre mot varm side, noe som gir økt risiko for kondens, da varm og fuktig luft kan stige opp på loftet vinterstid og føre til kondensproblemer. Loftet har stedvis eldre isolasjon. Det ble ikke påvist skader eller behov for umiddelbare tiltak, men ved en eventuell senere utskiftning av himlingsoverflater må det monteres dampsperre i himlingen for å redusere risikoen for fuktskader. Det ble målt med fuktindikator med pigg i treverk uten å påvise unormal fukt i treverket.

- Utvendig - Yttervegger med eldre kledning | Kledningen fremstår hel og fungerende, men det ble påvist noe oppsprekking nederst på kledningsbordene. Det er ikke etablert luftespalte bak kledningen, noe som var vanlig utførelse på byggetidspunktet. Slik utførelse medfører at fuktighet ventileres ut sent, noe som øker risikoen for sopp- og råteskader over tid. Det ble ikke påvist råteskader av betydning ved befaringen, men erfaringsmessig må det påregnes stedvis utskiftning av kledningsbord i tiden fremover.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Vinduene er fungerende uten betydelig slitasje i treverket. Isolerglassene har oppnådd forventet levetid, og det er redusert tetthet og isolasjonsevne. De eldste vinduene anbefales skiftet, og vinduer fra 2000-tallet vil ha behov for utskifting på sikt.

- Utvendig - Skyvebalkongdør i bassengrom | Balkongdøren er uten synlige skader, men isolerglassene har passert over halve forventede levetid.

- Utvendig - Terrasser og plattinger på terreng | Belegningssteinen har enkelte ujevnheter som følge av telehiv, og uteplassen fremstår noe uferdig da det ikke er lagt stein helt ut til steinrekke ved garasjen. Uteplassen er likevel funksjonell, og eventuelle utbedringer vil være opp til ny eiers ønsker og behov.

- Utvendig - Trapp med trevanger og skiferheller | Det ble påvist sprekker i skiferheller og hellene er løse.

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Innvendig pipe: Det ble ikke påvist avvik på ildsteder, men pipen har oppnådd en alder hvor rehabilitering med nytt røykrør bør vurderes. Pipe i bassenghus: Det er pipe i bassenghuset med montert vedovn. Pipen har behov for utbedringer utvendig, da det er avskallinger i teglsteinen. Det anbefales å få pipe og ildsted kontrollert av Brann- og feievesenet.

- Innvendig - Krypkjeller | Krypkjelleren fremstår tørr på befaringsdagen. Bygget er på denne siden fundamentert på fjell, noe som gir økt risiko for vanninntrengning, da det er utfordrende å tette grunnmur mot fjell. Det er stedvis kalkutslag på vegger, noe som indikerer fuktighet i grunnmuren. Ved store nedbørsmengder kan forholdene endres, og fuktmerker kan forekomme. Det er ikke opplyst om fuktproblemer i kjelleren, og det ble ikke påvist behov for tiltak utover jevnlige observasjoner, spesielt i sommerhalvåret.

- Innvendig - Basseng | Innendørs svømmebasseng stiller store krav til ventilering og at bassenget er adskilt fra resterende bolig da bassenget avgir mye fuktighet. Rommet er godt adskilt fra resterende bolig med skyvedør som tetter godt og vegger er av teglstein som er motstandsdyktig mot fuktighet. Det er spaltehimling av treverk og det ble påvist råte i himlingen innerst hvor det er lav takhøyde. Det ble ikke målt høy fuktighet i himlingen da det er gjort tiltak ved tildekking av bassenget med duk som har gitt positiv effekt. Det er ikke montert mekanisk avtrekksvifte i rommet noe som bør vurderes for å effektivt lufte ut fuktighet. Membranen har med bakgrunn i alder overskredet normalt forventet teknisk levetid. Det er derfor økt risiko for svekket tetthet og lekkasjer. Membranens tilstand kan ikke kontrolleres visuelt da denne ligger skjult under flisene. Det anbefales nærmere undersøkelser av bassengets tetthet og tilstand. Utskiftning av tettesjikt og rehabilitering av flislagte overflater må påregnes men tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om og bør undersøkes nærmere.

- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det er ikke fremvist dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Kjeller Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Kjeller Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger av kobber | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Eldre avløpsrør | ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) | Boligen har innendørs svømmebasseng med tilhørende teknisk anlegg plassert i eget teknisk rom. Anlegget består blant annet av sirkulasjonspumpe, filterbeholder, røropplegg med ventiler og et luftbehandlingsanlegg med kanalføringer til bassengrommet. Det er opplyst at anlegget delvis er fra 2021. Det er ikke avklart hvordan oppvarmingen av bassengvannet skjer, eller om luftbehandlingsanlegget har integrert avfuktingsfunksjon. Deler av anlegget fremstår med synlig elde og slitasje. Det er registrert betydelige avleiringer på filterbeholderen, som kan indikere tidligere eller pågående lekkasjer. Anleggets funksjon, kapasitet og tekniske tilstand er ikke nærmere kontrollert. Det anbefales å innhente dokumentasjon på anleggets alder, utførte arbeider og vedlikehold, samt å få gjennomført en teknisk kontroll av anlegget av kvalifisert fagperson.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Berederen er tilkoblet elektrisitet med stikkontakt. I 2014 trådte det i kraft nye regler som krever at varmtvannsberedere montert etter dette tidspunktet skal ha fast elektrisk tilkobling uten bruk av stikkontakt. Det anbefales å koble om berederen til fast tilkobling for å ivareta brannsikkerheten.

- Tomteforhold - Drenering mot vest | Grunnmur mot fjell er i utgangspunktet vanskelig å tette helt, men det ble ikke påvist vann eller betydelige fuktmerker i krypkjelleren. Grunnmuren er ikke spesielt utsatt for overvann, da det er drenert mot kortsidene og det er godt fall på terrenget fra grunnmuren. Noe kalkutslag ble påvist i krypkjelleren. TG-2 settes på grunn av konstruksjonsoppbyggingen og muligheter for noe fuktgjennomtrengning i perioder med større nedbørsmengder.

- Tomteforhold - Forstøtningsmur av naturstein mot inngangsparti | Muren har skjevheter og sprekker, og det er behov for vedlikehold. Det ble ikke påvist fare for utglidning, men det anbefales å undersøke muren nærmere. Det må påregnes tiltak for oppretting og tetting av sprekker.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger.

- Håndløper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt,

vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Boligen ligger solrikt og meget fint til på attraktive og sentrumsnære Falkum, med gangavstand til Skiens trivelige sentrumsgater og alle bykjernens fasiliteter. I sentrum finnes det et rikt utvalg av diverse butikker, inkludert dagligvareforretninger, kafeer og restauranter, samt diverse kulturtilbud som Ibsenhuset, Parkbiografen, bibliotek, kino m.m.

Boligen ligger i nærheten av Skagerak Arena, hvor Odds ballklubb og Telemark Toppidretts Gymnas holder til. Det er ellers kort vei til barnehager og skoler. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Kiwi Falkum eller Rema 1000 Falkum. I nærområdet finnes det også legesenter og apotek, bakeri, frisør og treningssenter, samt Europris-butikk.

Falkum har nærhet til flere flotte tur- og rekreasjonsområder, med blant annet Falkumelva og Lundedalen. Falkumelva munner ut i Hjellevannet og egner seg til kano- og kajakkpadlere. Her kan man oppleve fin natur og dyreliv, hvor det langs breddene finnes frodig vegetasjon. Langs elva er det også opparbeidet en koselig badeplass, med fin grasslette og en liten sandstrand med badebrygge, bord, benker og grill.

Lundedalen har pent opparbeidede friarealer, og ligger som et grønn lunge mellom Falkum og sentrum. Friarealene er opparbeidet med lekeplasser og baner for diverse ballspill, samt trygge gangveier. Via Lundedalen kan man blant annet gå til sentrum, eller til idylliske Bakkestranda, hvor det sommerstid er bademuligheter. Bakkestranda ligger for øvrig som et fint utgangspunkt for en hyggelig gå- eller sykkeltur rundt flotte Hjellevannet.

I nærområdet finnes det for øvrig gode bussforbindelser, med bussholdeplasser ved Stevneplassen/Skagerak Arena og langs Hesselbergsgate. Fra holdeplassene er det hyppige avganger til sentrum, samt god forbindelse til hele Grenland.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig med grunnmur av betong som er utvendig forblendet med skiferheller. Ytterveggene har stående trekledning, samt gavlvegg mot nord i utvendig malt teglstein. Takkonstruksjonen består av saltak med taksperrer opplagt på limtredrager, knevegger og yttervegger, tekket med glassert takstein.

Garasje:
Bygningen er oppført med støpt dekke og ringmur, yttervegger av bindingsverk kledd med liggende panel, og saltak med taktro av rupanel tekket med takpapp og betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for oppføring av enebolig den 04.05.1962 ifølge skriv fra kommunen. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er i tillegg utstedt ferdigattest den 10.08.2026 for tilbygg, endring takkonstruksjon og bruksendring i kjeller (sak nr. 665/26, jf. byggetillatelse datert 03.12.2024 i sak 1086/24).

Det foreligger i tillegg følgende byggegodkjenninger i saken:
- Byggetillatelse datert 24.10.1966 for tilbygg av hagestue samt terrasse og pergola (sak 749/66).

Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.
- Byggemelding og tegninger mottatt 12.10.1987 for karnappvinduer. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.
- Byggetillatelse datert 04.09.1975 for utvidelse av enebolig som omfatter svømmebasseng. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Frittstående garasje med byggeår 2025 har et bruksareal (BRA-e) på 44 m². I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder dette tiltaket.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens fasade ved inngangspartiet i 1. etasje, hvor et opprinnelig innhakk er bygget inn til vindfang. I tillegg er et vindu blendet på fasade mot øst.

Mottatte bygningstegninger for kjelleretasjen ifbm. ombygging mangler rombenevnelse på det som i dag er kjellerstue og tilliggende soverom.

Det foreligger ingen dokumentasjon vedr. forstøtningsmurer på eiendommen. Slike oppføringer kan være søknadsplikte, men det er ikke avklart om dette gjelder disse tiltakene.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent endringer nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Peis med peisinnsats i stue i 1. etasje og lukket vedovn i kjellerstue. Pipe i bassenghuset med utvendig ildste er ikke i bruk og selger har aldri prøvd denne.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold

og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

Boligen er oppført før krav til radonforebyggende tiltak ble gjeldende, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen er i hovedsak uregulert, med unntak av et mindre delareal på ca. 51 m² som er regulert til felles avkjørsel i henhold til reguleringsplan for O.Kyrresgt. 13, 15 og del av Hj.Johansensgt. 15 b (plan-ID 488), ikrafttrådt 08.09.1983. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID 2021007), ikrafttrådt 14.11.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Eiendommen inngår i bestemmelsesområde Bybåndet.

Leirskred/kvikkleireskred/jordskred:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.
I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no
De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med Moderat til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For

ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 399 347 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 5 597 388 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Maria Kristine Toftland Melfald
Simen Are Melfald

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

4003/300/2413:
17.02.1958 - Dokumentnr: 403 - Bestemmelse om gjerde

Skjøtet etablerer gjerdeplikt for eiendommen i delet med nr. 3 Edvard Griegs gate.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i trappeoppgang til loft. Det ble gjort betydelige oppgraderinger i 2016 med nye sikringer i sikringsskap i trappeoppgang til loft, og selger opplyser at det aller meste av ledningsstrekk er byttet. Det er underveis utført mer arbeid fra Elektro4, El-vis og Eltera, med store mengder oppgraderinger i forbindelse med utbygging i 2025.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,00% (forutsatt salgssum kr 9 000 000,-), kr 90 000,-
Innhenting av kommunal informasjon - Skien, kr 3 272
Markedspakke standard med BlikkFang, kr 24 200
Oppgjørshonorar*, kr 7 900
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900
Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift, kr 2 500
Visningshonorar per visning, kr 3 500
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Totalt, kr 148 817,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Tommy Heggekroken den 13.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Jørgen Thorkildsen
Eiendomsmegler
Telefon: 971 75 664
E-post: jorgen.thorkildsen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien
Postboks 184
3701 SKIEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

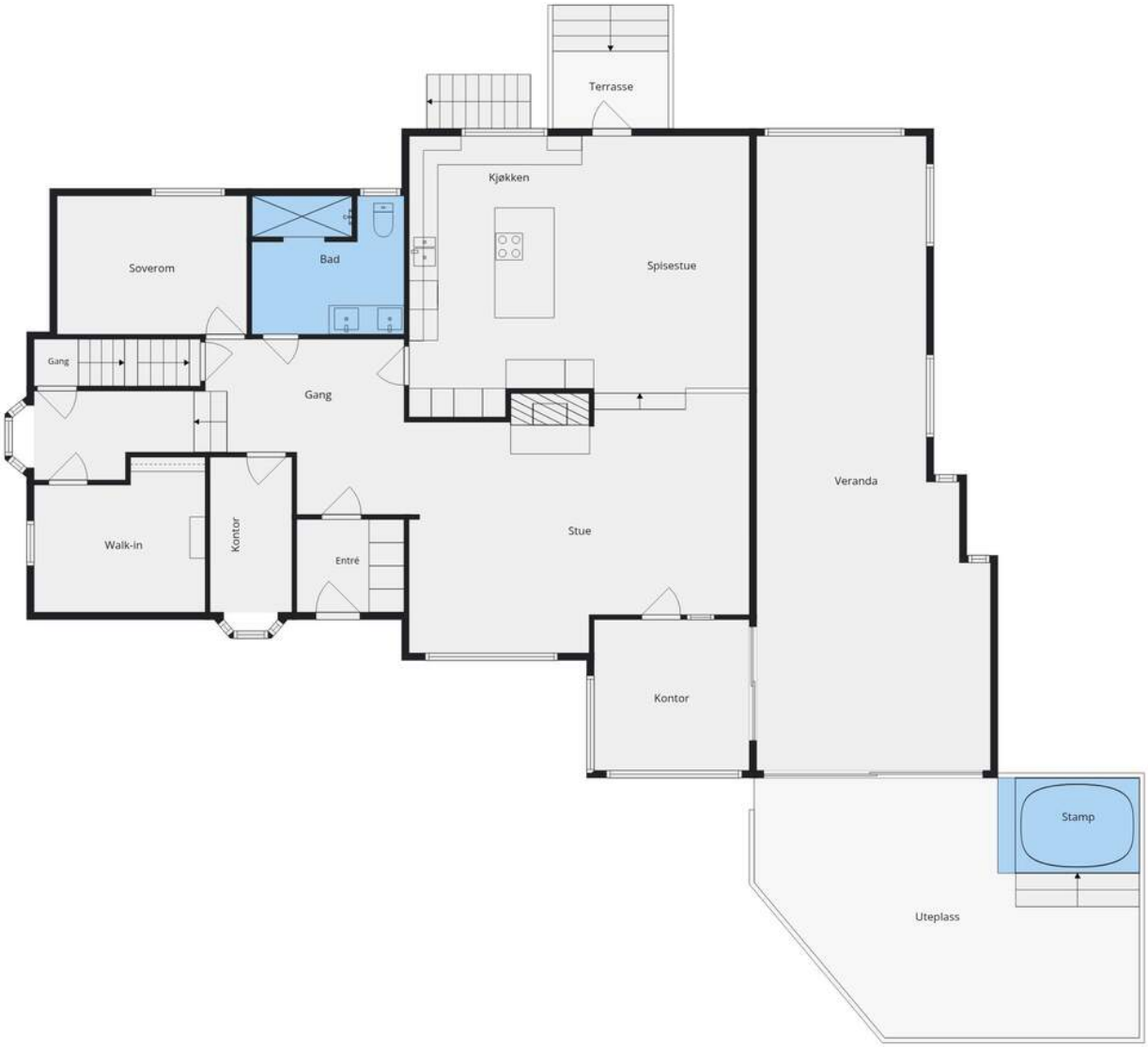
Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.









































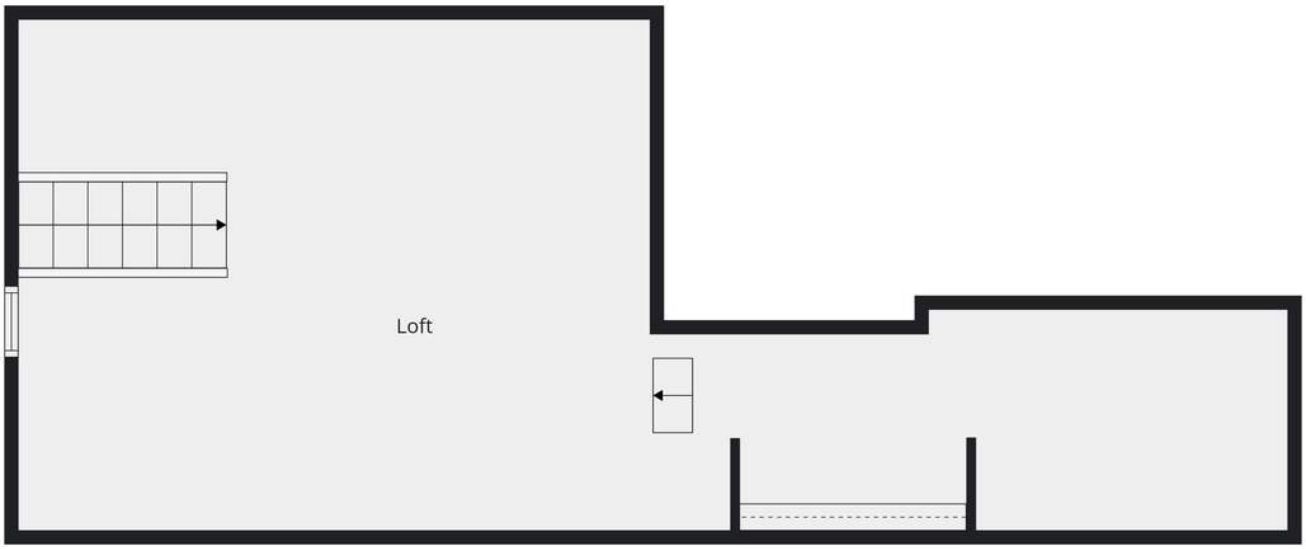



Premium Row 90



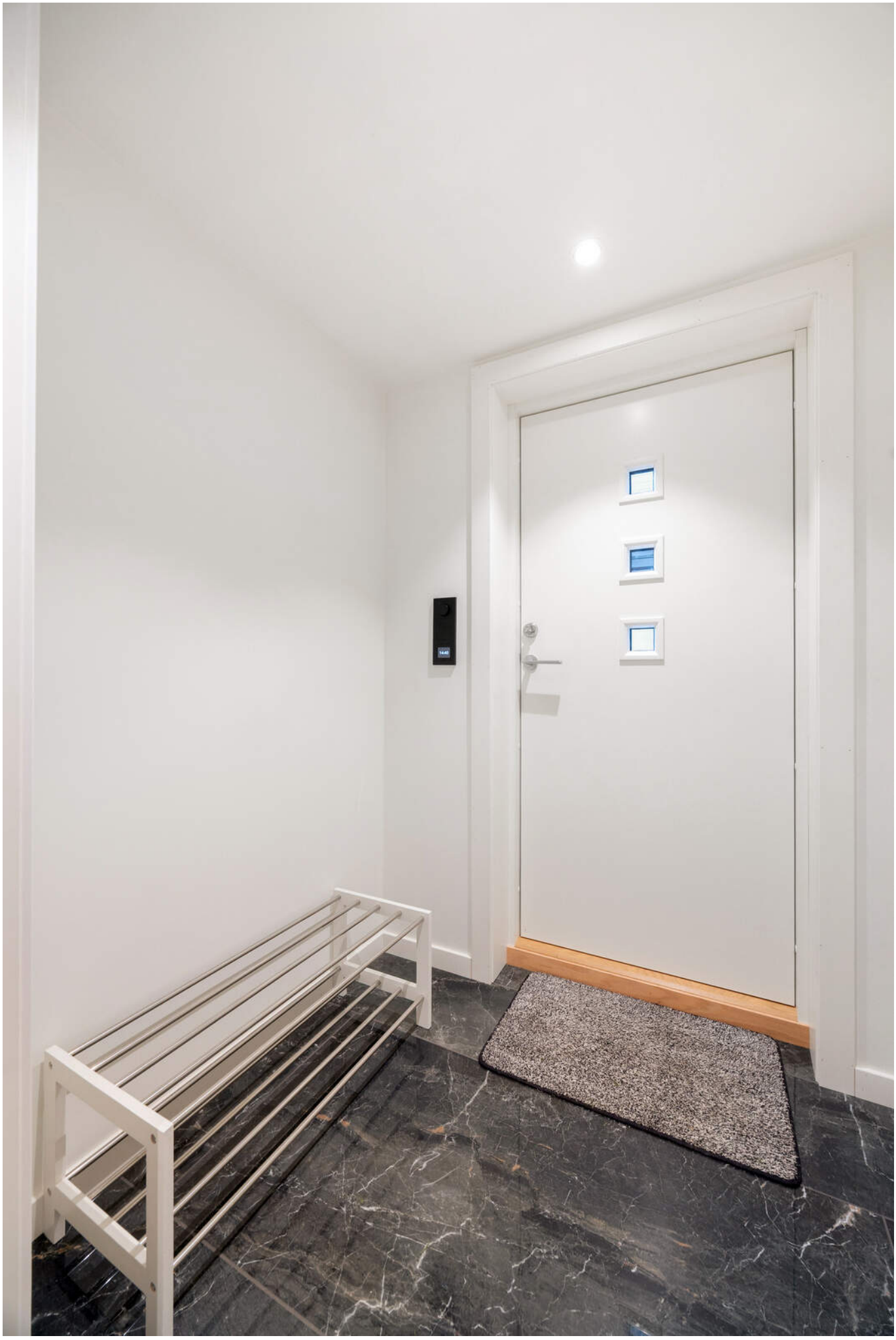

Premium Row 90


Uteplass
Entré
Rom
Soverom
Bad
Kjellerstue
Gang
Bod
Garasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.




















14







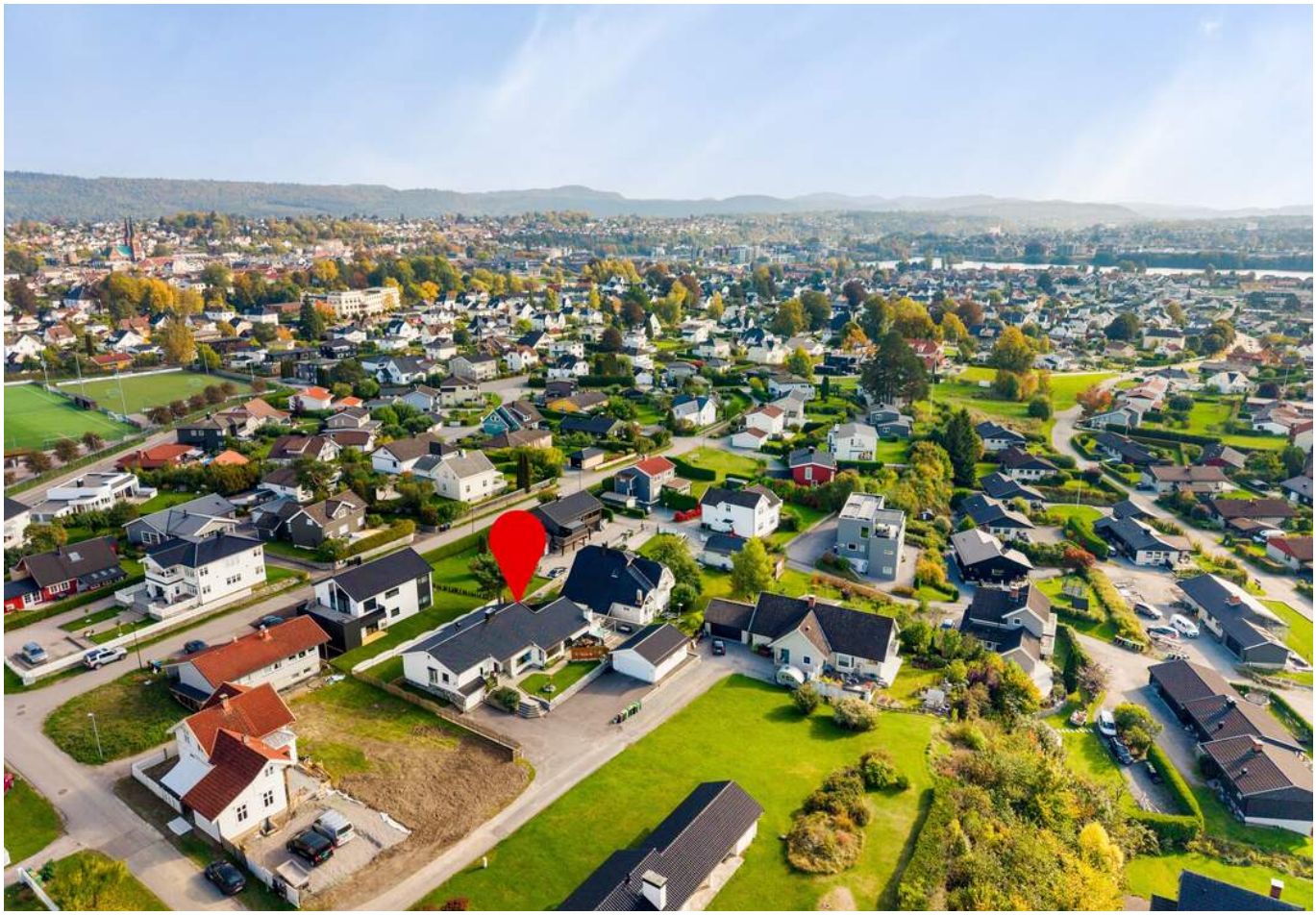
















Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Simen Are Melfald

Maria Kristine Toftland Melfald

Boligen

Olav Kyrres Gate 14
3722 Skien

4003-300/2413/0/0

- Boligen ble kjøpt 2011
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Skagerak Entreprise Eiendom AS

   Beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenover både i 1 etg og kjeller

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt ble gjort nytt med membran og tetting rund sluk med mansjett i 1 etg.

I kjeller la de belegg på gulv med mansjett og membran ned mot sluk

Dette finnes det dokumentasjon på, men selskapet har gått konkurs og vi fikk aldri oversendt fullverdig dokumentasjon før de gikk konkurs.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Det har vært feil rundt pipe og vegg mot svømmebasseng, alt er utbedret i forbindelse med en stor ombygging i 2025

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Løvstad Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Stor renovering av boligen generelt og utvidelse med tilbygg av kjøkken og tilhørende kjeller under. med tilhørende tak kledning, vindu, dører, garsje osv

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Løvstad Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Stor renovering av boligen generelt og utvidelse med tilbygg av kjøkken og tilhørende kjeller under. med tilhørende tak kledning, vindu, dører, garsje osv

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Løvstad AS

Beskrivelse av arbeidet: Stor renovering av boligen generelt og utvidelse med tilbygg av kjøkken og tilhørende kjeller under. med tilhørende tak kledning, vindu, dører, garsje osv

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Firmanavn: Farsjø AS

   Beskrivelse av arbeidet: Drenert rundt bolig, men ikke foran da dette står få fjell

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Drenert rundt bolig, men ikke foran da dette står få fjell

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier oppgraderte avløpsrøret og ny vanntilførselsslange/rør fra til og med kjeller til påkobling i gate på offentlig VA

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Løvstad AS

   Beskrivelse av arbeidet: Monterte ny Peis i kjeller

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Set Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Det ble etablert kurser og spotter, samt byttet elektro skap til nye automatsikringer. Det er underveis utført mer arbeide fra Elektro4, El-vis og Eltera. Stor menge oppgrderinger iht utbygging i 2025

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Tidliger eeier bygget svømmebasseng, vi har bygget ny garsajse, tilbygg med nytt kjøkken og tilhørende kjeller under, Eiendommen er opparbeidet med asfaltert parkering og støttemur rundt deler av eiendomen, nytt gjerde er etablert

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

gjort i samarbeid med arkitekt som sto for søknaden og boligen har ferdiattest

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

kjeller er ombygd i 2025 som opplyst tidligere i erklæringen

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

gjort i samarbeid med arkitekt som sto for søknaden og boligen har ferdiattest

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Enebolig
Olav Kyrres gate 14 , 3722 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 300, bnr. 2413

Sum areal alle bygg: BRA: 344 m² BRA-i: 300 m²



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22244-1490 **Eiendomsverdi ref nr:** FI3933

Autorisert foretak: SKIEN TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Heggekroken

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Skien Takst AS

Rapportansvarlig

Tommy Heggekroken
Uavhengig Takstingeniør
Tommy@skientakst.no
918 14 074

Mesterbrev

Olav Kyrres gate 14 , 3722 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 2413
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Olav Kyrres gate 14 , 3722 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 2413
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Olav Kyrres gate 14 , 3722 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 2413
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1961 og fremstår generelt som godt vedlikeholdt, med flere betydelige oppgraderinger og moderniseringer de senere årene. Det er blant annet utført tilbygg og omfattende utvendige arbeider i 2025, herunder utskiftning av store deler av taktekking, kledning, vinduer og ytterdører. Boligen har en kombinasjon av nyere og eldre bygningsdeler, og det må påregnes vedlikehold og enkelte utskiftninger på de delene som ikke er oppgradert.

Innvendig fremstår boligen med normal bruksslitasje og uten vesentlige skader på overflater i oppholdsrommene. Kjøkkeninnredningen er fra 2026 og fremstår med liten eller ingen bruksslitasje. Begge badene ble oppgradert i 2015 og fremstår uten vesentlige synlige skader. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktene. Våtrommene har vært i bruk i omtrent 11 år, og det må påregnes normalt vedlikehold og oppfølging av fuger, overganger og øvrige tettesjikt.

Utvendig er store deler av boligen oppgradert, men det gjenstår noe eldre taktekking og undertak men som har blitt vurdert som tilfredstillende av utbygger. Det anbefales likevel evnlig kontroll av taktekking og gjennomføringer for å forebygge fremtidige lekkasjer. Eldre vinduer har oppnådd forventet levetid på isolerglassene, og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Deler av den eldre kledningen har oppsprekking og manglende lufting bak kledningsbordene. Dette medfører økt risiko for fuktskader, og det må påregnes stedvis vedlikehold og utskiftninger. Nyere bygningsdeler fremstår generelt med liten slitasje.

Boligen har et innendørs svømmebasseng fra 1980-tallet. Membranen under flisene har overskredet forventet teknisk levetid, og det er usikkerhet knyttet til gjenværende tetthet og funksjon. Det ble påvist råteskader i deler av himlingen i bassengrommet, noe som kan ha sammenheng med høy luftfuktighet og utilstrekkelig ventilasjon. Det må påregnes utbedringer av skadede konstruksjoner samt tiltak for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og fuktkontroll. Bassengets tettesjikt og tekniske installasjoner bør undersøkes nærmere for å avklare tilstand og behov for oppgraderinger. På bakgrunn av alder må det påregnes at rehabilitering av bassenget kan bli nødvendig.

Dreneringen ble delvis oppgradert i 2012, og det ble ikke påvist vesentlige fuktproblemer i kjelleren ved befaringen. Det ble imidlertid registrert noe kalkutslag i krypkjeller og på konstruksjoner mot fjell. Dette indikerer at konstruksjonene tidvis kan være utsatt for fuktpåvirkning. Det anbefales jevnlig kontroll av disse områdene, og eventuelle tiltak for bedre bortledning av overflatevann bør vurderes dersom fuktbelastningen øker.

Boligens tekniske installasjoner er delvis oppgradert gjennom årene. Det gjenstår imidlertid eldre vann- og avløpsrør som har brukt opp en betydelig del av forventet teknisk levetid. Selv om det ikke er registrert vesentlige funksjonsavvik, må utskiftninger påregnes i tiden som kommer. Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert, men det ble registrert enkelte eldre komponenter og åpne koblingsbokser i krypkjelleren. Det anbefales en el-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å avklare eventuelle feil og behov for utbedringer.

Samlet sett fremstår boligen med en gjennomgående god vedlikeholdstilstand, hvor det er utført betydelige oppgraderinger som har redusert det generelle vedlikeholdsbehovet. Det er likevel enkelte eldre bygningsdeler og tekniske installasjoner som har begrenset gjenværende levetid. For øvrig må det påregnes normalt vedlikehold samt gradvis utskiftning av eldre bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er mottatt tegninger fra Skien kommune av bruksendring og det er gjort endring ved inngangsparti 1 1. etasje ved at innhakk har blitt bygget inn til vindfang. Det er ukjent om dette er søkt om og godkjent av kommunen.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

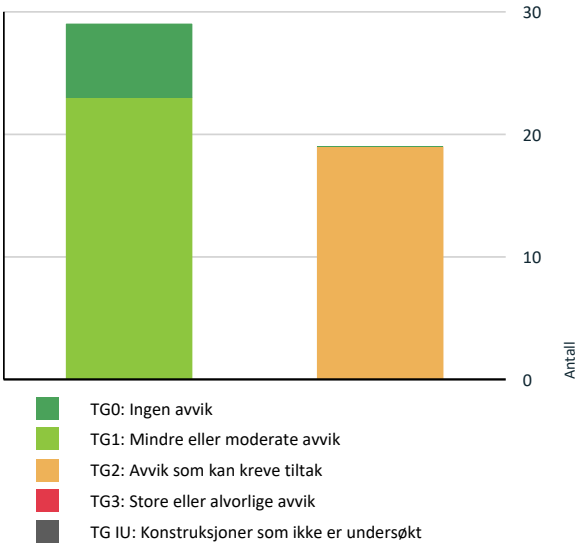
Garasjen er opplyst oppført i 2025 og har et bruksareal på under 50 m². Det er ikke krav til tegninger og byggesøknad på garasjen.

Olav Kyrres gate 14 , 3722 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 2413
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Eldre takstein og undertak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger med eldre kledning	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Skyvebalkongdør i bassengrom	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Trapp med trevanger og skiferheller	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Basseng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger av kobber	Gå til side
Tekniske installasjoner > Eldre avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering mot vest	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmur av naturstein mot inngangsparti	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	

Olav Kyrres gate 14 , 3722 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 2413
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1961

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Tatt i bruk.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med glassert takstein og det meste av taket ble byttet i 2025. Det er høyst sansynlig diffusjonsåpent (pustende) undertak. Noe eldre stein og undertak er igjen og dette blir omtalt i eget punkt. Taksteinen fremstår som ny og er uten skader.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring





TG 2 Eldre takstein og undertak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med glassert takstein og erfaringsmessig ble det benyttet undertak av papp på denne byggetiden.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer, og taksteinen fremstår hel og uten skader.

Undertaket har brukt opp over halve eller hele forventede levetid, og det må derfor påses at taksteinen er tett slik at undertaket ikke utsettes for betydelige vannmengder.

Konsekvens/tiltak
• Undertaket har oppnådd en alder hvor det nærmer seg eller har passert forventet levetid. Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold av taket for å avdekke eventuelle svakheter, samt å overvåke for tegn til lekkasje.
Dersom det oppdages lekkasjer eller skader, bør undertak vurderes skiftet for å unngå fuktskader og redusert beskyttelse mot vanninntregning.

TG 0 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Det er takrenner, nedløp og øvrige beslag av metall på boligen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Takrenner, nedløp og øvrige beslag ble byttet i 2025 og fremstår uten skader. Det er montert takstige for feier men det er ikke montert snøfangere på hele taket noe som anbefales for å ivareta personsikkerhet.



Olav Kyrres gate 14 , 3722 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 2413
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport





Det er lufting i gesims.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med taksperrer opplaget på limtredrager, knevegger og yttervegger. Deler av konstruksjonen er fra 2025.

Vurdering av avvik:

• Loftet er isolert, og det er lufting i gesimser. Det er ikke montert dampsperre mot varm side, noe som gir økt risiko for kondens, da varm og fuktig luft kan stige opp på loftet vinterstid og føre til kondensproblemer. Loftet har stedvis eldre isolasjon. Det ble ikke påvist skader eller behov for umiddelbare tiltak, men ved en eventuell senere utskiftning av himlingsoverflater må det monteres dampsperre i himlingen for å redusere risikoen for fuktskader.
Det ble målt med fuktindikator med pigg i treverk uten å påvise unormal fukt i treverket.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere dampsperre i himlingen ved eventuell utskiftning av himlingsoverflater for å redusere risikoen for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.
Manglende dampsperre kan føre til at varm og fuktig luft trenger opp på loftet, noe som øker faren for kondens, sopp- og råteskader over tid.



Det er ikke dampsperre mot varm side.





Det ble ikke målt unormal fukt i treverk.

TG 0 Yttervegger/Veggkonstruksjon fra 2025 og murvegger

Beskrivelse

Deler av kledningen er fra 2025 og ble byttet i forbindelse med tilbygg på kjøkken.
Det er etablert luftespalte med perforerte beslag for ventilering og for å hindre inntregning av mus.

Gavlvegg mot nord er av teglstein som er utvendig malt. Det ble ikke påvist skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Olav Kyrres gate 14 , 3722 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 2413
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport







TG 2 Yttervegger med eldre kledning

Beskrivelse

Yttervegger fra byggeår isolert med byggeårets standard og kledd med stående kledning.

Vurdering av avvik:

• Kledningen fremstår hel og fungerende, men det ble påvist noe oppsprekking nederst på kledningsbordene.

Det er ikke etablert luftespalte bak kledningen, noe som var vanlig utførelse på byggetidspunktet. Slik utførelse medfører at fuktighet ventileres ut sent, noe som øker risikoen for sopp- og råteskader over tid.

Det ble ikke påvist råteskader av betydning ved befaringen, men erfaringsmessig må det påregnes stedvis utskiftning av kledningsbord i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres luftespalte bak kledningen for å bedre ventilasjonen og redusere risikoen for sopp- og råteskader over tid.

Oppsprukne kledningsbord bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt skiftes ut ved behov, for å hindre at fukt trenger inn og forårsaker skader i konstruksjonen.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Dette punktet omhandler eldre vinduer av eldre type i karnapper og mot sør i bassengrom, samt noen vinduer mot vest fra 2000-tallet og kjellervinduer fra byggeåret. Vinduene har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Vinduene er fungerende uten betydelig slitasje i treverket. Isolerglassene har oppnådd forventet levetid, og det er redusert tetthet og isolasjonsevne. De eldste vinduene anbefales skiftet, og vinduer fra 2000-tallet vil ha behov for utskifting på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut de eldste vinduene for å sikre tilstrekkelig tetthet og isolasjonsevne.
Redusert isolasjonsevne og tetthet kan føre til varmetap, økte oppvarmingskostnader og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Vinduer fra 2000-tallet bør følges opp og vurderes for utskifting på sikt.

Olav Kyrres gate 14 , 3722 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 2413
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport









TG 1 Vinduer med TG-1

Beskrivelse

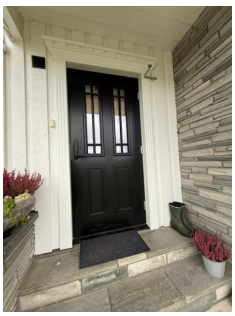
Det er byttet vinduer i forbindelse med utbygging i 2025. Dette gjelder vindu på kjøkken og stort fastkarmvindu i stue. Vinduene er trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene fremstår uten skader.

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør og ytterdør til kjeller med 2-lags glass fra 2025.
Dørene fremstår uten skader og er fagmessig montert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

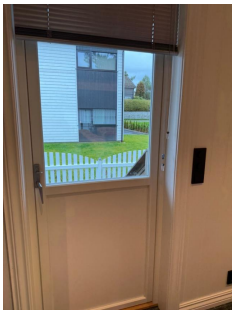


TG 1 Balkongdør på kjøkken

Beskrivelse

Det er balkongdør av treverk på kjøkken fra 2014.
Døren fremstår uten skader og er fagmessig montert.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Skyvebalkongdør i bassengrom

Beskrivelse

Det er skyvebalkongdør av aluminium til uteplass fra bassengrom. Alder er ukjent men døren kan være fra 2000-tallet.

Vurdering av avvik:

• Balkongdøren er uten synlige skader, men isolerglassene har passert over halve forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

• Isolerglassene bør følges opp med jevnlig kontroll, og utskifting må påregnes når funksjon eller isolasjonsevne reduseres ytterligere. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for dugg eller punktering av glassene.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Olav Kyrres gate 14 , 3722 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 2413
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

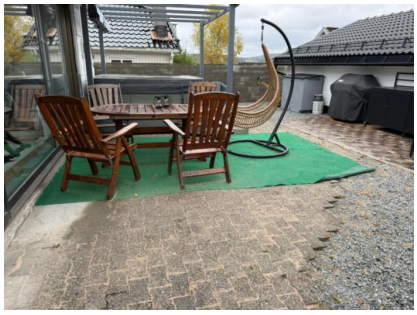
Tilstandsrapport

Uteplass med belegningsstein på terreng.

Vurdering av avvik:
• Belegningssteinen har enkelte ujevnheter som følge av telehiv, og uteplassen fremstår noe uferdig da det ikke er lagt stein helt ut til steinrekke ved garasjen.

Uteplassen er likevel funksjonell, og eventuelle utbedringer vil være opp til ny eiers ønsker og behov.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å rette opp ujevnheter i belegningssteinen og fullføre leggingen helt ut til steinrekke ved garasjen for å sikre jevn overflate og helhetlig utførelse.
Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for snublefare, videre setningsskader og redusert brukervennlighet av uteplassen.

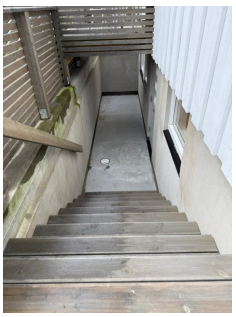


TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Dette punktet omhandler tretrapper.
Trappene er av nyere dato og fremstår uten skader. Trappen til balkongen mot vest og trappen til kjelleren er fra 2025 og er også uten skader.





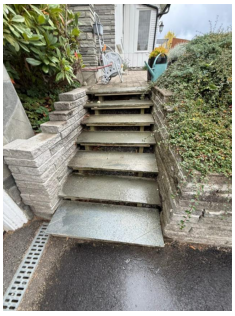


TG 2 Trapp med trevanger og skiferheller

Beskrivelse
Det er trapp med trevanger med skiferheller opp til inngangsparti fra garasjen mot nord.

Vurdering av avvik:
• Det ble påvist sprekker i skiferheller og hellene er løse.

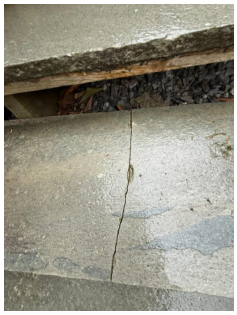
Konsekvens/tiltak
• Sprekker i skiferheller og løse heller bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade ved snubling eller fall.



Olav Kyrres gate 14 , 3722 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 2413
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport



Sprekk i skiferhelle.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Radon er en naturlig forekommende, radioaktiv gass som kan trenge inn i boligen fra grunnen. Punktet er tatt med for å gjøre oppmerksom på at radon kan forekomme i boliger, og at måling kan være aktuelt for å avklare nivået.
Boligen er oppført før krav til radonforebyggende tiltak ble gjeldende.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er teglsteinspipe fra byggeår med montert peis med peisinnsats i stue i 1. etasje og lukket vedovn i kjellerstue og teglsteinspipe med montert vedovn i bassengrom.

Vurdering av avvik:

• Innvendig pipe:
Det ble ikke påvist avvik på ildsteder, men pipen har oppnådd en alder hvor rehabilitering med nytt røykrør bør vurderes.

Pipe i bassenghus:
Det er pipe i bassenghuset med montert vedovn. Pipen har behov for utbedringer utvendig, da det er avskallinger i teglsteinen.

Det anbefales å få pipe og ildsted kontrollert av Brann- og feievesenet.

Konsekvens/tiltak

• Innvendig pipe:
Det bør vurderes rehabilitering av pipen med nytt røykrør, da alder kan medføre økt risiko for svekkelser og lekkasjer som kan føre til brannfare eller redusert trekk.

Pipe i bassenghus:
Utvendige utbedringer av pipen bør utføres for å utbedre avskallinger i teglsteinen, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrengning og frostsprengning.

Det anbefales at både pipe og ildsted kontrolleres av Brann- og feievesenet for å sikre forskriftsmessig tilstand og trygg bruk.





TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er inredde rom i kjeller ned innforede vegger mor øst og delvis mot nord og sør. Det er laminatgulv og vegger med panelplater.
Det ble boret hull i innforet vegg på soverom ved trapp og det ble målt med fuktindikator med pigg i veggens treverk. Det ble målt 16% fuktighet i veggens treverk som er under verdiene hvor sopp og råteskader utvikler seg. !6% er likevel opp mot gult nivå som er 17%.
Boligen har en alder hvor det ikke ble benyttet fuktsikring i gulv men det er drenert rundt deler av boligen i 2012 som har positiv effekt på tilstanden på rommene i kjelleren. Det ble ikke påvist forhold som krever tiltak men det anbefales å følge med på tilstanden i tiden som kommer.

Olav Kyrres gate 14 , 3722 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 2413
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport







TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller mot sørvest.

Vurdering av avvik:

• Krypkjelleren fremstår tørr på befaringsdagen. Bygget er på denne siden fundamentert på fjell, noe som gir økt risiko for vanninntrengning, da det er utfordrende å tette grunnmur mot fjell. Det er stedvis kalkutslag på vegger, noe som indikerer fuktighet i grunnmuren. Ved store nedbørsmengder kan forholdene endres, og fuktmerker kan forekomme. Det er ikke opplyst om fuktproblemer i kjelleren, og det ble ikke påvist behov for tiltak utover jevnlige observasjoner, spesielt i sommerhalvåret.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig observasjon av krypkjelleren, særlig i perioder med mye nedbør, for å oppdage eventuelle endringer i fuktforholdene. Kalkutslag på vegger indikerer at det kan forekomme fuktinntrengning, noe som over tid kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere inneklima.
Ved tegn til økt fuktighet bør ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak vurderes for å hindre vanninntrengning og skadeutvikling.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp til kjeller og ubehandlet tretraoo til loft.

Vurdering av avvik:

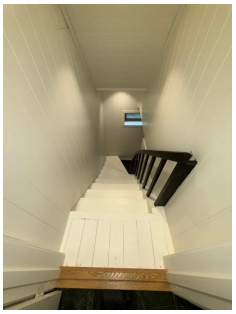
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

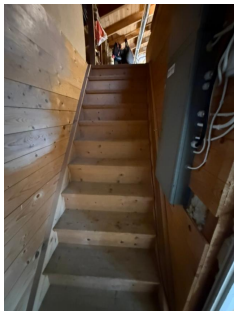
Trappene fremstår med normal slitasje.



Olav Kyrres gate 14 , 3722 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 2413
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om tidligere eller pågående problemer med skadedyr i boligen. På bakgrunn av boligens alder kan det ikke utelukkes at det tidligere har forekommet inntrengning av mus eller andre skadedyr. Det ble imidlertid ikke observert synlige tegn til skadedyr eller aktivitet fra disse ved befaringen.

TG 2 Basseng

Beskrivelse

Basseng fra 1980-tallet som er tilkoblet varmekolbe fra 2021.
Vannpumpe ble byttet i 2023.

Bassenget var tildekket på befaringsdagen og er kun vurdert ut fra alder. Eventuelle skader i fliser og fuger har ikke vært mulig å påvise. Svømmebassenget er fra 1980-tallet og har flislagte overflater med underliggende tettesjikt. Det foreligger ikke opplysninger om at membranen er skiftet eller oppgradert siden byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Innendørs svømmebasseng stiller store krav til ventilering og at bassenget er adskilt fra resterende bolig da bassenget avgir mye fuktighet. Rommet er godt adskilt fra resterende bolig med skyvedør som tetter godt og vegger er at teglstein som er motstandsdyktig mot fuktighet. Det er spalte himling at treverk og det ble påvist råte i himlingen innerst hvor det er lav takhøyde. Det ble ikke målt høy fuktighet i himlingen da det er gjort tiltak ved tildekking av bassenget med duk som har gitt positiv effekt. Det er ikke montert mekaniske avtrekksvifte i rommet noe som bør vurderes for å effektivt lufte ut fuktighet.

Membranen har med bakgrunn i alder overskredet normalt forventet teknisk levetid. Det er derfor økt risiko for svekket tetthet og lekkasjer. Membranens tilstand kan ikke kontrolleres visuelt da denne ligger skjult under flisene.

Det anbefales nærmere undersøkelser av bassengets tetthet og tilstand. Utskiftning av tettesjikt og rehabilitering av flislagte overflater må påregnes men tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om og bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet himling bør skiftes ut, og takkonstruksjonen i dette området bør kontrolleres nærmere for ytterligere råteskader.
Det bør installeres mekanisk avtrekksvifte for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader og råte i himlingen.
Det anbefales nærmere undersøkelser av bassengets tetthet og tilstand, da membranen har overskredet forventet teknisk levetid, noe som gir økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.
Utskiftning av tettesjikt og rehabilitering av flislagte overflater må påregnes på sikt for å unngå vannskader og ytterligere forringelse av konstruksjonen.
Det må påregnes jevnlig vedlikehold og oppfølging av bassenget med tilhørende tekniske installasjoner. Det anbefales å sette seg inn i gjeldende drifts- og vedlikeholdsrutiner for å sikre tilfredsstillende funksjon og forebygge skader på basseng og tilhørende konstruksjoner.





Det er gjort tiltak med tildekking av bassenget.



Råteskadet himling. Det ble ikke målt fukt i treverket.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Olav Kyrres gate 14 , 3722 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 2413
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Bad fra 2015 med fliser på gulv og vegger og

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremvist dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Selger opplyser at badet er utført av fagfolk og badet er utført med tettesjikt. Firmaet som har utført arbeidene har avviklet sin drift og det er ikke mulig å fremskaffe dokumentasjon på arbeidene.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Det er fliser på vegger og malte plater med innfelt downlights i himling.
Det ble ikke påvist skader på fliser eller fuger.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Det ble målt 25 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved slukrist. Dette er over en lengde på 270 cm og fallforrhold er noe under 1:100. Det er etablert oppkant med flis på 25 mm og tettesjikt er med stor sannsynlighet ført opp på oppkanten. Fallforrhold anses som innenfor krav.
Det ble ikke påvist sprekker i fliser eller fuger.



Oppkant under dørterskel.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det ble påvist klemt tettesjikt i sluk og høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør til topp tettesjikt ved sluk er over 25 mm.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

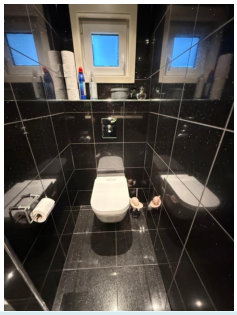
Beskrivelse
Det er dusjnisje med åpen dusj, servantskap og veggmontert toalett på badet.
Det er etablert drenering for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne og det ble ikke påvist skader på utstyr og innredning.



Olav Kyrres gate 14 , 3722 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 2413
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk på badet.
Avtrekket fungerer som normalt.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble tatt hull i vegg på soverom mot våtsone og målt med fuktindikator med pigg i veggens treverk. Det ble ikke påvist fuktighet i veggen.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.og malte plater i himling.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring



KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Selger opplyser at badet er utført av fagfolk og badet er utført med tettesjikt. Firmaet som har utført arbeidene har avviklet sin drift og det er ikke mulig å fremskaffe dokumentasjon på arbeidene.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på veggene og smartpanel med innfelte downlights i himlingen.
Det er benyttet aluminiumskinne i bunnen av platene, med tilhørende fuger og hjørnelister på baderomsplatene.
Platene er montert med tilstrekkelig avstand fra gulvet, og det ble ikke påvist avvik ved utførelsen av baderomsplatene.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er vinylbelegg på gulvet, og det ble målt 7 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til gulv før nedsenkingen av sluket.
Det er etablert tett oppkant med vinylbelegg under dørterskel, og lekkasjevann vil ikke renne ut av rommet.
Fallforholdet er innenfor krav, da det er etablert tett oppkant på minimum 15 mm under dørterskel.
Det ble ikke påvist skader i belegget, og belegget er klemt i sluket.

Olav Kyrres gate 14 , 3722 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 2413
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er tettesjikt av vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.
Det ble ikke påvist skader i belegg og høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dørterskel til topp gulv ved sluket er 72 mm.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er servantskap, badekar, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin på badet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne, for eksempel ved å montere dreneringshull eller tilsvarende godkjent løsning.

Manglende synliggjøring av lekkasjevann medfører risiko for skjulte vannskader i konstruksjonen, som kan føre til omfattende følgeskader før de oppdages.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen, og eventuelt få en fagperson til å vurdere løsningen.



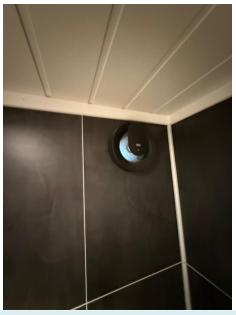


KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksvifte på badet.
Avtrekket fungerer som normalt.



KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

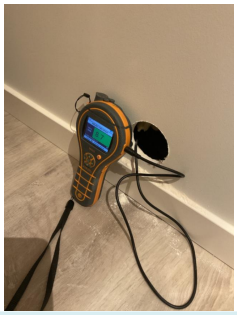
Beskrivelse

Det ble boret hull i vegg på soverom mot badekar og målt med fuktindikator med pigg i veggens treverk det ble ikke målt unormale fuktverdier i veggen.

Olav Kyrres gate 14 , 3722 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 2413
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2026 med malte profilerte fronter og Denton benkeplate.. Det er integrert koketopp, stekeovn, 2 kjøl/fryseskap, vinskap, kaffemaskin og oppvaskmaskin. Det er også kokende vann i blandebatteri og vakumpakkemskin integrert ikjøkkeninnredningen.
Mekanisk avtrekk integrert i koketopp.
Det er montert komfyrvakt i himling og vannstoppersystem i kjøkkenbenk.
Det ble målt med fuktindikator på utsatte steder på gulv uten å påvise fuktvariabler på gulvet.
Kjøkkenet har liten eller ingen bruksslitasje.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er integrert avtrekksvifte i koketopp med avtrekk ut.
Avtrekket fungerer som normalt.



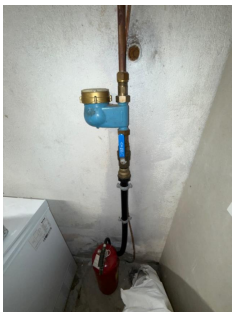
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er noe vannledninger av plast og rør i rør-system med rørfordelerskap plassert på bad/vaskerom i kjeller.
Alder er ukjent men kan være fra 2015 og samme alder som bad. Det er etablert dreneringshull i vegg for synliggjøring av lekkasjebåvann fra rørfordelerskapet ut i vegg på badet og lekkasjesikring er ivaretatt.
Stoppekran er plassert i bod i kjeller.
Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer eller avvik på anlegget.





TG 2 Vannledninger av kobber

Olav Kyrres gate 14 , 3722 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 2413
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er noe eldre vannledninger av kobber i boligen.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer men rørene har oppnåd over halve levetiden sin.
Det anbefales å overvåke anlegget i tiden fremover for å forebygge vannlekkasjer og påfølgende skader.

TG 1 Nyere avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast i boligen. Avløpsrør på våtrom ble trolig byttet i forbindelse med oppgraderingen av våtrommene i 2015.
Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer og staking kan utføres via sluk eller andre vanninstallasjoner i boligen. Kloakk er luftet over tak.



TG 2 Eldre avløpsrør

Beskrivelse
Det er noe eldre avløpsrør i krypkjeller samt avløpsrør til basseng.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer eller avvik men rørene har oppnådd over halve levetiden sin.
Det anbefales å overvåke rørene i tiden fremover. Behov for utskiftninger kan ikke utelukkes.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er ventilering via lufteventiler i yttervegg.
Ventilasjon anses som tilstrekkelig.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Det er varmekolbe fra 2

Vurdering av avvik:
• Boligen har innendørs svømmebasseng med tilhørende teknisk anlegg plassert i eget teknisk rom. Anlegget består blant annet av sirkulasjonspumpe, filterbeholder, røropplegg med ventiler og et luftbehandlingsanlegg med kanalføringer til bassengrommet. Det er opplyst at anlegget er fra 2021.

Bassengrommet tilføres oppvarmet luft gjennom kanaler i gulvet. Det er ikke avklart hvordan oppvarmingen av bassengvannet skjer, eller om luftbehandlingsanlegget har integrert avfuktingsfunksjon.

Deler av anlegget fremstår med synlig elde og slitasje. Det er registrert betydelige avleiringer på filterbeholderen, som kan indikere tidligere eller pågående lekkasjer. Anleggets funksjon, kapasitet og tekniske tilstand er ikke nærmere kontrollert.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på anleggets alder, utførte arbeider og vedlikehold, samt å få gjennomført en teknisk kontroll av anlegget av kvalifisert fagperson.

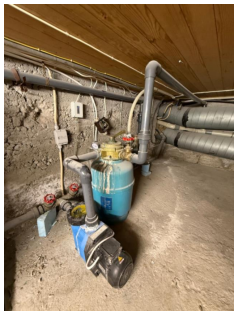
Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes dokumentasjon på anleggets alder, utførte arbeider og vedlikehold.
Det anbefales at en kvalifisert fagperson gjennomfører en teknisk kontroll av anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler, spesielt med tanke på synlig elde, slitasje og avleiringer som kan indikere lekkasjer.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og kontroll er økt risiko for skjulte feil, redusert funksjon, lekkasjer og fremtidige skader på anlegget og omkringliggende konstruksjoner.



Olav Kyrres gate 14 , 3722 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 2413
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er varmtvannsbereder på 300 liter fra 2015 plassert på bad vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

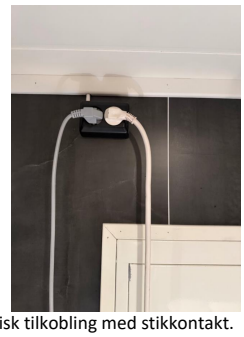
• Berederen er tilkoblet elektrisitet med stikkontakt. I 2014 trådte det i kraft nye regler som krever at varmtvannsberedere montert etter dette tidspunktet skal ha fast elektrisk tilkobling uten bruk av stikkontakt.

Det anbefales å koble om berederen til fast tilkobling for å ivareta brannsikkerheten.

Konsekvens/tiltak

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





Berederen har elektrisk tilkobling med stikkontakt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i trappeoppgang til loft. Det ble gjort betydelige oppgraderinger i 2016 med nye sikringer i sikringsskap i trappeoppgang til loft, og selger opplyser at det aller meste av ledningsstrekk er byttet. Det er underveis utført mer arbeid fra Elektro4, El-vis og Eltera, med store mengder oppgraderinger i forbindelse med utbygging i 2025.

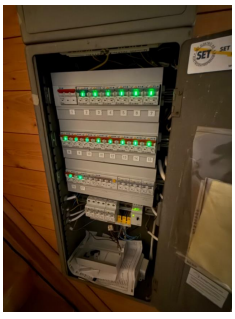
Vurdering av avvik:

• Det er et sikringsskap i krypkjeller som er tilkoblet det øvrige anlegget, men har begrenset funksjon. Sikringene i dette skapet har nådd forventet levetid, og det anbefales å bytte ut alle eldre komponenter med nye for å ivareta brannsikkerheten.

Det er åpne koblingsbokser i krypkjeller i tilknytning til varmeanlegget. Det anbefales å gjennomføre en el-kontroll for å kontrollere anlegget og utbedre alle avvik.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å bytte ut alle eldre komponenter i sikringsskapet i krypkjeller for å ivareta brannsikkerheten, da sikringene har nådd forventet levetid.
Åpne koblingsbokser i krypkjeller bør lukkes og sikres forskriftsmessig for å redusere risiko for elektrisk støt og brann.
Det bør gjennomføres en el-kontroll av anlegget for å avdekke og utbedre eventuelle avvik, slik at risiko for feil, driftsstans og brann reduseres.



Olav Kyrres gate 14 , 3722 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 2413
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport









Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Det er brannslukningsapparat og montert røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det ble drenert rundt boligen i 2012 mot øst, sør og vest. Mot sør er boligen oppført på fjell, og tradisjonell drenering med grunnmursplast og rør i grunnen er ikke relevant. Denne siden blir omtalt i eget punkt.

Det er montert grunnmursplast med klemlist, og takvann er ledet ned i dreneringsrør i grunnen. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i innforede vegger i kjeller, og det er ikke opplyst eller påvist at det er problemer med dreneringen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Drenering mot vest

Beskrivelse

Grunnmur mot vest er oppført på fjell og har ikke tradisjonell drenering med grunnmursplast og rør i grunn.

Vurdering av avvik:

• Grunnmur mot fjell er i utgangspunktet vanskelig å tette helt, men det ble ikke påvist vann eller betydelige fuktmerker i krypkjelleren. Grunnmuren er ikke spesielt utsatt for overvann, da det er drenert mot kortsidene og det er godt fall på terrenget fra grunnmuren. Noe kalkutslag ble påvist i krypkjelleren.

TG-2 settes på grunn av konstruksjonsoppbyggingen og muligheter for noe fuktgjennomtrengning i perioder med større nedbørsmengder.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og være oppmerksom på eventuelle tegn til økt fuktinntrengning, spesielt etter perioder med mye nedbør.
Kalkutslag indikerer at noe fukt transporteres gjennom muren, og det kan over tid føre til skader på konstruksjonen eller dårligere inneklima. Dersom det oppdages økt fukt eller vanninntrengning, bør tiltak for bedre drenering eller fuktsikring vurderes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Olav Kyrres gate 14 , 3722 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 2413
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

Det er grunnmur av betong på boligen, som er utvendig forblendet med skiferheller.
Det ble ikke påvist forhold som har negativ betydning for grunnmurens bæreevne, men på grunn av alder må det likevel påregnes mindre vedlikeholdsarbeider, da eldre grunnmurer har større behov for vedlikehold enn nye grunnmurer.

Ny grunnmur på tilbygg er trolig av lettklinkeblokker og fremstår uten skader.





Ny grunnmur på tilbygg.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er nyere natursteinsmurer mot garasje og støttemur av betongstein mot nord.
Tøttemurene fremstår uten skjevheter og skader.





TG 2 Forstøtningsmur av naturstein mot inngangsparti

Beskrivelse

Det er støttemur av naturstein fra eldre dato mot inngangsparti.

Vurdering av avvik:

• Muren har skjevheter og sprekker, og det er behov for vedlikehold. Det ble ikke påvist fare for utglidning, men det anbefales å undersøke muren nærmere. Det må påregnes tiltak for oppretting og tetting av sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Muren bør undersøkes nærmere av fagperson for å vurdere omfanget av skjevheter og sprekker.
Tiltak for oppretting og tetting av sprekker bør gjennomføres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fremtidige skader eller utglidning.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er etablert godt fall fra grunnmur, og det ble foretatt terrengjusteringer. Massene ble sannsynligvis byttet ut i forbindelse med drenering i 2012 mot nord, sør og vest.
Det er ikke opplyst at boligen ligger i et ras- eller flomutsatt område.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Selger opplyser i egenerklæring at tidligere eier byttet utvendige vann og avløpsledninger i 2011.
Det ble ikke påvist treg avrenning i avløp eller nedsatt vanntrykk fra tappesteder.

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

Olav Kyrres gate 14 , 3722 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 2413
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Olav Kyrres gate 14 , 3722 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 2413
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

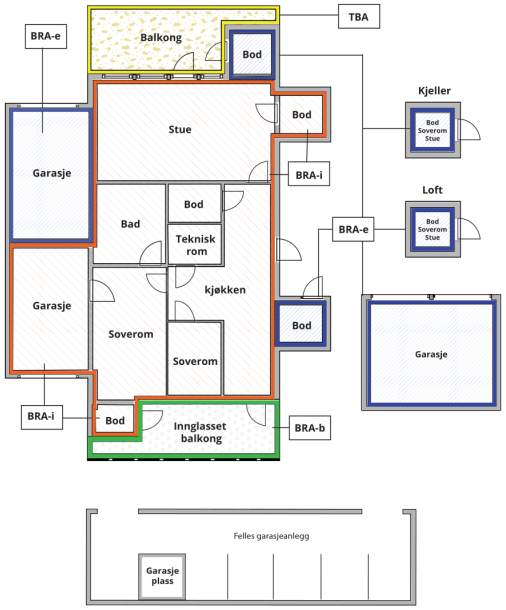
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Olav Kyrres gate 14 , 3722 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 2413
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	198			198	60
Kjeller	91			91	
Loft	11			11	
SUM	**300**				**60**
SUM BRA	**300**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, hall, gang, trapperom, trapperom, kontor, kontor, stue, kjøkken, bad, soverom, bassengrom		
Kjeller	Bad, gang, kjellerstue, vindfang, soverom, soverom, bod, garasje		
Loft	Lagringsrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er mottatt tegninger fra Skien kommune av bruksendring og det er gjort endring ved inngangsparti 1 1. etasje ved at innhakk har blitt bygget inn til vindfang. Det er ukjent om dette er søkt om og godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er betydelig endret med tilbygg mot øst i kjeller og 1. etasje, nytt tak, kledning, vindu, dører, garasje m.m.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Garasjen er opplyst oppført i 2025 og har et bruksareal på under 50 m². Det er ikke krav til tegninger og byggesøknad på garasjen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Garasjen ble oppført i 2025.

Olav Kyrres gate 14 , 3722 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 2413
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Tommy Heggekroken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	2413		0	877.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Olav Kyrres gate 14

Hjemmelshaver

Melfald Maria Kristine Toftland, Melfald Simen Are

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Falkum i Skien kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Det er flat tomt med ett nivåforskjell fra parkering/garasje og opp til boligen. Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass med garasje, støttemurer av natursteinsblokker, plen og uteplass.

Ferdigattest/Midlertidig brukstilatelse

Det foreligger ferdigattest på oppføring av boligen. Dato er uklart på dokumentet. Det foreligger også ferdigattest på tilbygg, endring takkonstruksjon og bruksendring i kjeller datert 10.08.2026.

Olav Kyrres gate 14 , 3722 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 2413
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår **Kommentar**
2025

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje fra nyere dato med støpt dekke og ringmur og yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende panel. Det er saltak med taktro av rupanel tekket med dukPapp og betongtakstein.

Det ble ikke påvist skader eller behov for tiltak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Energirapport	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Olav Kyrres gate 14 , 3722 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 2413
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Olav Kyrres gate 14, 3722 SKIEN**	
Dato for energimerking **17.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370687**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164502805**
Gårdsnummer **300**	Bruksnummer **2413**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **301,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **289,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **257,75**

Vedlegg: Energiattest

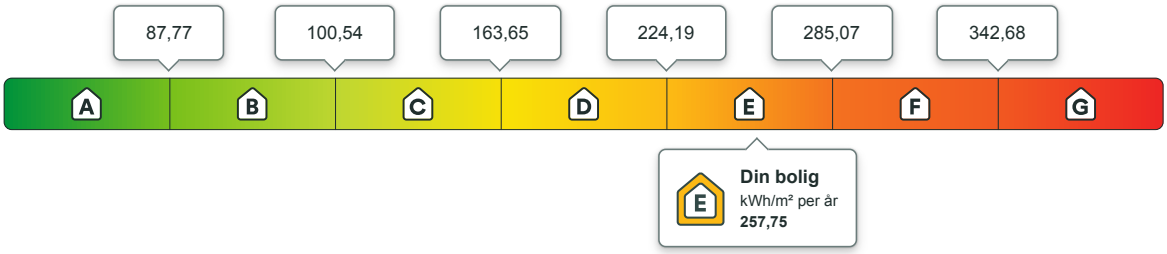
Olav Kyrres gate 14, 3722 SKIEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
84 357,22	**275,60**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Olav Kyrres gate 14, 3722 SKIEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Olav Kyrres gate 14, 3722 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kf. m. kr. 60.-

17/2 Dagbok nr. 403 1958
Skien sorenskriverembete

S k j ø t e .

Undertegnede Peder Olsen skjøter herved til herr Arnulf Moe tomten nr. 14 Olav Kyrresgt. i Skien for kjøpesum kr. 6.000.-, som skal betales kontant. Gjerdeplikt for kjøperen i delet med nr. 3 Edvard Griegsgt.

Skien den 17. februar 1958.

Peder Olsen

Undertegnede bevidner herved, at Peder Olsen egenhendig i vårt nærvær har underskrevet dette skjøte og at han er over 21 år.

Johs. Hagen Signe Gisholt.

Kfr. J. H.

585 - 706/60

Herr Reidar S. Lundgren,
Skien.

Oppf. av enebolig på Olav Kyrres gt. 14.

Deres anm. av 22/10 og rettede tegninger m/opplysninger om vann- og kloakforholdene av 16/12 f.å., ble behandlet av bygningsrådet 20/1 d.å.

Vedtak:

Når det er opparbeidet adkomstveg til tomten tillates våningshuset oppført som anmeldt, således med en av stand av 2,5 m fra nabogrense i nord - mot øst minst 4 m.

Alt arbeide må utføres i samsvar med byggeforskriftene, bl. a. må etasjeskiller over garasje utføres i armert betong. Videre forutsettes at eieren av matr. nr. 11 til Vinkelgaten lar tinglyse rett til å tilkople samt reparere vannledningen som tilkoples ledning på hans eiendom.

Tillatelsen er dog betinget av at man finner at eiendomsforholdene er klare, og meddelelse herom vil bli gitt så snart ~~kommunens~~ den engasjerte advokat har utredet saken.

Ansvarshavende for arbeidet må anmeldes før arbeidet tar til.

Bygningsrådet i Skien, den 20. januar 1961.

Jens Per Jensen

— Toralf Hovi

18/5-61 Tmje. Arbeidet er nu igang, tomta er utgravet, men garasjens fundamenter må ennå bli støpt.

for grunn og da serskilt ved innkjø
ringen. Det samme gjelder det sydøstre
hjørne hvor sålene el löftet slik at disse
ikke blir liggende mer enn ca 1.10 ammer
nåværende terreng.

28/6-61 Tonsp. Grunnmuren og garasjen er
ferdigstöpt. Det er også fylt rundt
murene utvendig uten dreneringen har
blitt kontrolert.

16/8-61 Tonsp. Taket er nu snart tak og
påsetting av utvendig kledning på
går.

5/2-62 Tonsp. Eieren har flyttet inn i huset
uten at det kan sees og være søkt om
innflyttingstillatelse. Det som ligger
står er bl.a. kjeller trapp til löftet og
litt etterpuss.

8/3-62 Tonsp. Det er avsatt dörapning fra kjelleren og
inn til garasjen. Denne skal mures igjen

13/4-62 Tonsp. Dörapningen fra kjelleren og inn til
garasjen er nu spunset igjen med ramme-
verk kledd med 13 mm gibsonitplater
på begge sider.
Ferdigattest kan meddeles når byggm.
Sig. Tobiassen har innmeldt byggean-
meldelsen som ansvarhavende.

4/5-63
~~26/4-63~~. Ferdigattest utsendt

SKIEN KOMMUNE

Sivilarkitekt Silje Søntvedt
Silje Søntvedt
Øysteinsgate 10
3722 SKIEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	24/36521 - 6	10.08.2026

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 665/26

Byggested:	Gbnr. 300/2413, Olav Kyrres gate 14
Tiltak:	Tilbygg, endring takkonstruksjon og bruksendring i kjeller
Tiltakshaver:	Simen Are Melfald
Ansvarlig søker:	Sivilarkitekt Silje Søntvedt

VEDTAK:
Kommunen godkjenner søknad om ferdigattest.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Informasjon om hvordan du går frem for å klage, følger vedlagt.

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
byggesakssjef

Kristine Isaksen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: 35 58 10 00
post@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk: Henrik Ibsens gt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr: 938 759 839

www.skien.kommune.no

Kopi til

Barbro Aasland	Byggesak og eiendomsskatt			
Grenland brann og redning IKS		Postboks 128	3901	PORSGRUNN
Kirsten Halvorsen	Byggesak og eiendomsskatt			
Silje Broløkken	Veg og myndighet			
Simen Are Melfald		Olav Kyrres gate 14	3722	SKIEN

Kopi

5_Gjennomføringsplan_Gjennomfoeringsplan

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERINGER

Tiltakets/byggets art

Tillatelse til tiltaket er gitt:	03.12.2024 i sak 1086/24
Tiltakstype:	tilbygg, endring i takkonstruksjon og bruksendring i kjeller
Bygningstype:	Enebolig
Bygningsnummer:	164502805
Bruksareal (BRA):	36,3 m^2
Tilknytning vann/avløp (offentlig/privat):	Ingen endring
Pipe:	Ingen endring

Vurderinger
Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt 05.08.2026.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det er sendt inn nødvendig dokumentasjon på at alt er ferdigstilt sammen med erklæring om ferdigstillelse.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt bekrefter at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-2. Bruksendring krever søknad og tillatelse jf. pbl § 20-3.

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK
jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd

Klagerett:
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til:
Skien kommune, byggesaksenheten
Postboks 158
3701 Skien

eller til
post@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Utvalg for teknisk sektor (UTS) i Skien kommune og behandlet der. Dersom UTS ikke tar klagen til følge, sendes den til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra du mottar vedtaket. Dersom det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok vedtaket oppgis. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener at vedtaket ikke er begrunnet tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen for å klage går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Klagen skal være skriftlig. Klagen skal inneholde informasjon om hvilket vedtak dere klager på, årsaken til at dere klager, og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen.

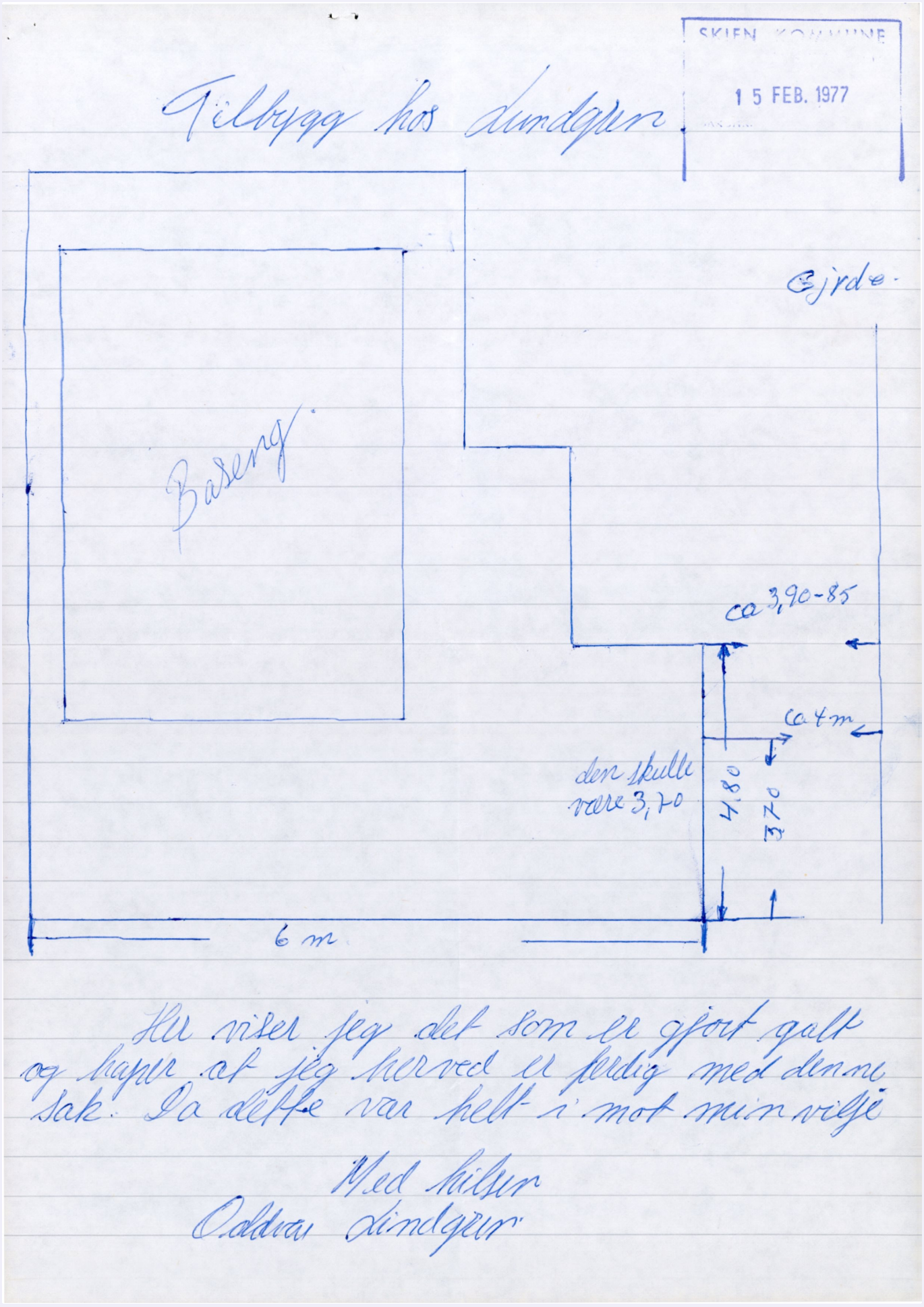
Klagen må undertegnes.

Utsettelse
Selv om det er klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Dere må i tilfelle ta kontakt med byggesaksenheten i Skien kommune. Her kan dere også får nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Dere har mulighet til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Skien bygningsvesen.
Møte: 4/9-75.
Sone: Indre.
Sak nr. 1313/75.
Saksbehandler:
Arne Svanberg.
ml.

Reidar S. Lundgren søker om byggetillatelse for utvidelse av enebolig i O. Kyrresgate 14.

Bemerkninger: Utvidelsen er på 58,5 m2 og omfatter et innebygget svømmebasseng.
Tilbygget oppføres i tre og fasaden mot sydøst forblendes med ½ st. tegl.

Avstand til nærmeste tomtegrense blir 4 meter.
Av hensyn til fordampningen må rommet få en god ventilering.
Nabovarsel foreligger.

Innstilling: I henhold til bygningslovens § 93 meddeles byggetillatelse for oppføring av svømmebasseng etter innsendte planer på flg. vilkår:

1. Renseanlegget for svømmebassenget må utføres etter godkjenning av byingeniøren i Skien.

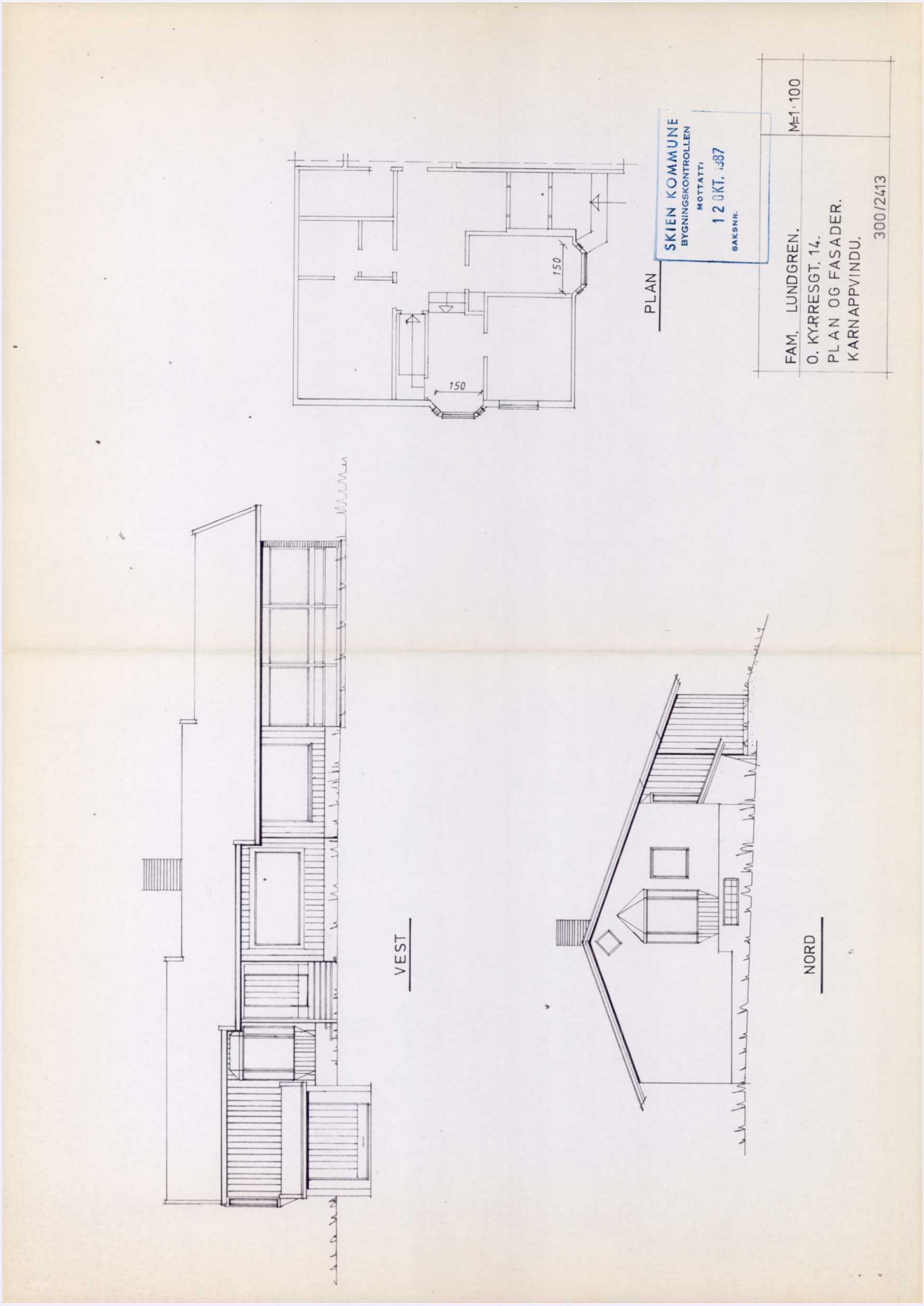
Takets skjeve avslutning bør overveies endret.

Generelle krav før byggearbeidet tillates igangsatt.

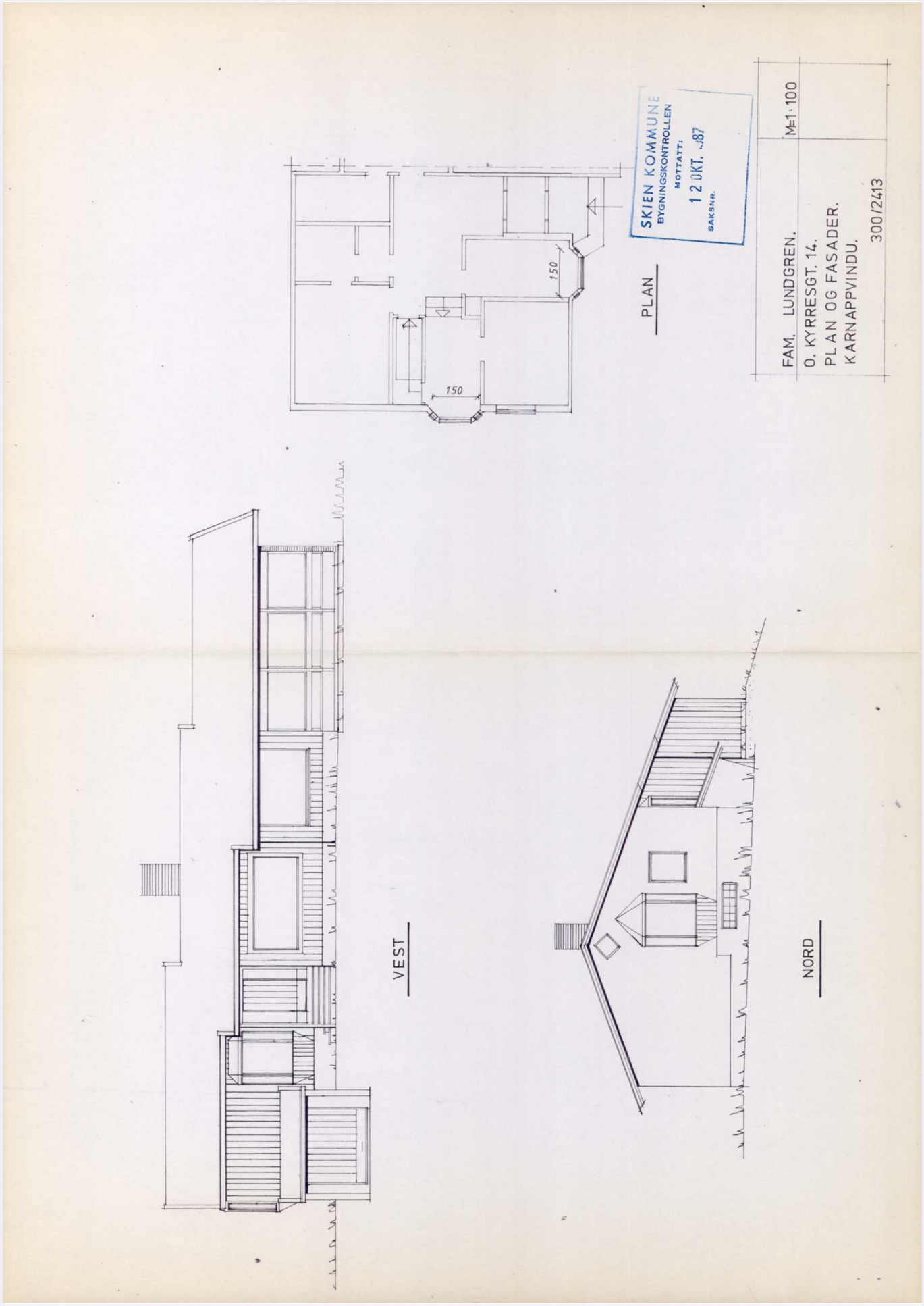
1. Ansvarshavende må være godkjent og kontrollkort utstedt av bygningskontrollen.
2. Husets plassering på tomten og grunnmurhøyde må være anvist av bygningskontrollen.
3. Sanitæranlegget må være anmeldt til ingeniørvesenet ved autorisert rørlegger og tilkoblingstillatelse gitt.
4. Tilkoblingsavgift for vann og kloakk må være betalt.
5. Før graving påbegynnes må ansvarshavende ha varslet ingeniørvesenet, brannvesenet, elektrisitetsforsyningen og telegrafverket.

Bygningsrådet vedtok innstillingen i møte den 4/9-75
Fraværende 2 medlemmer
Riktigheten bekreftes.
Kari Sem Kise

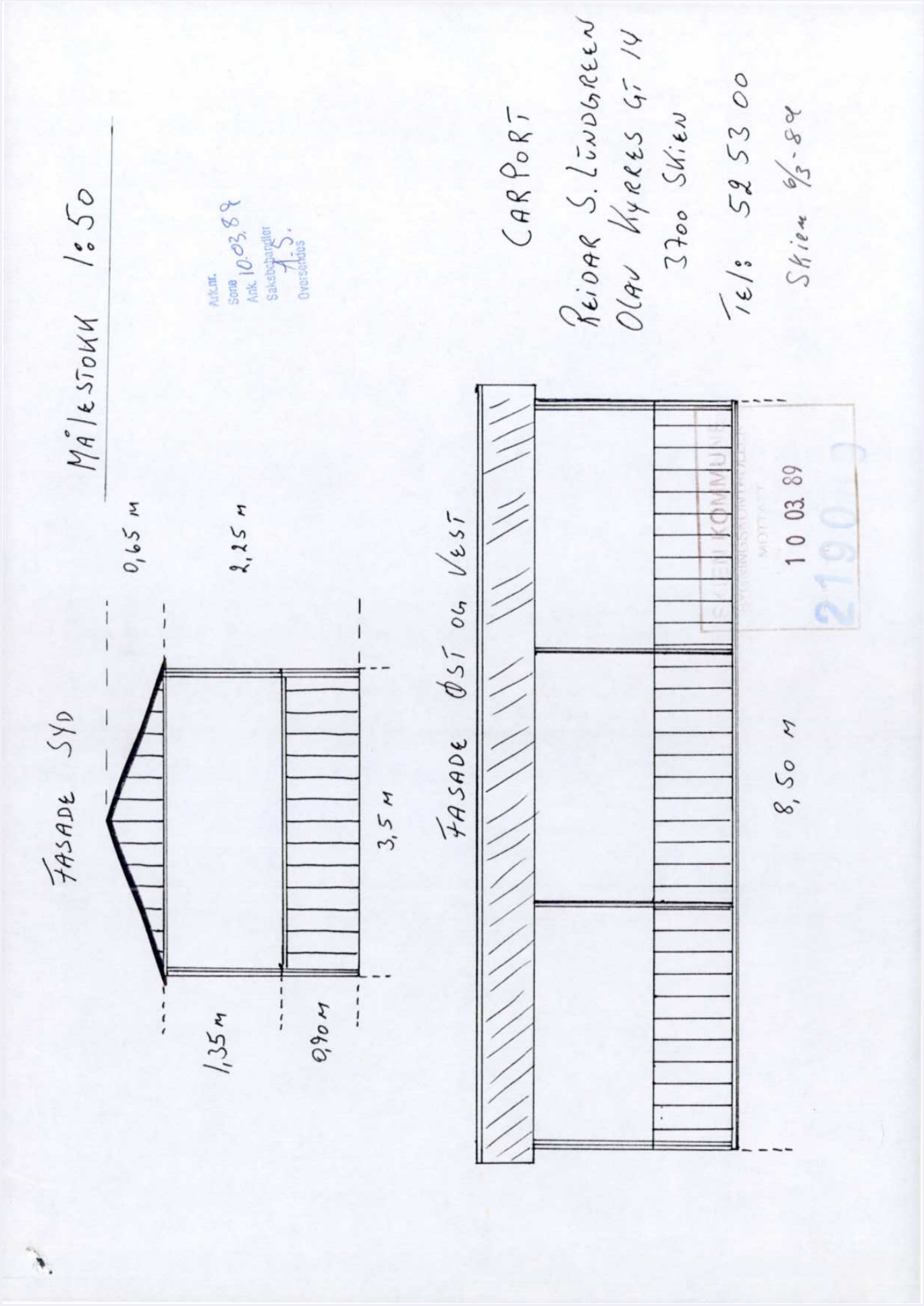
Vedlegg: Kommunalinformasjon



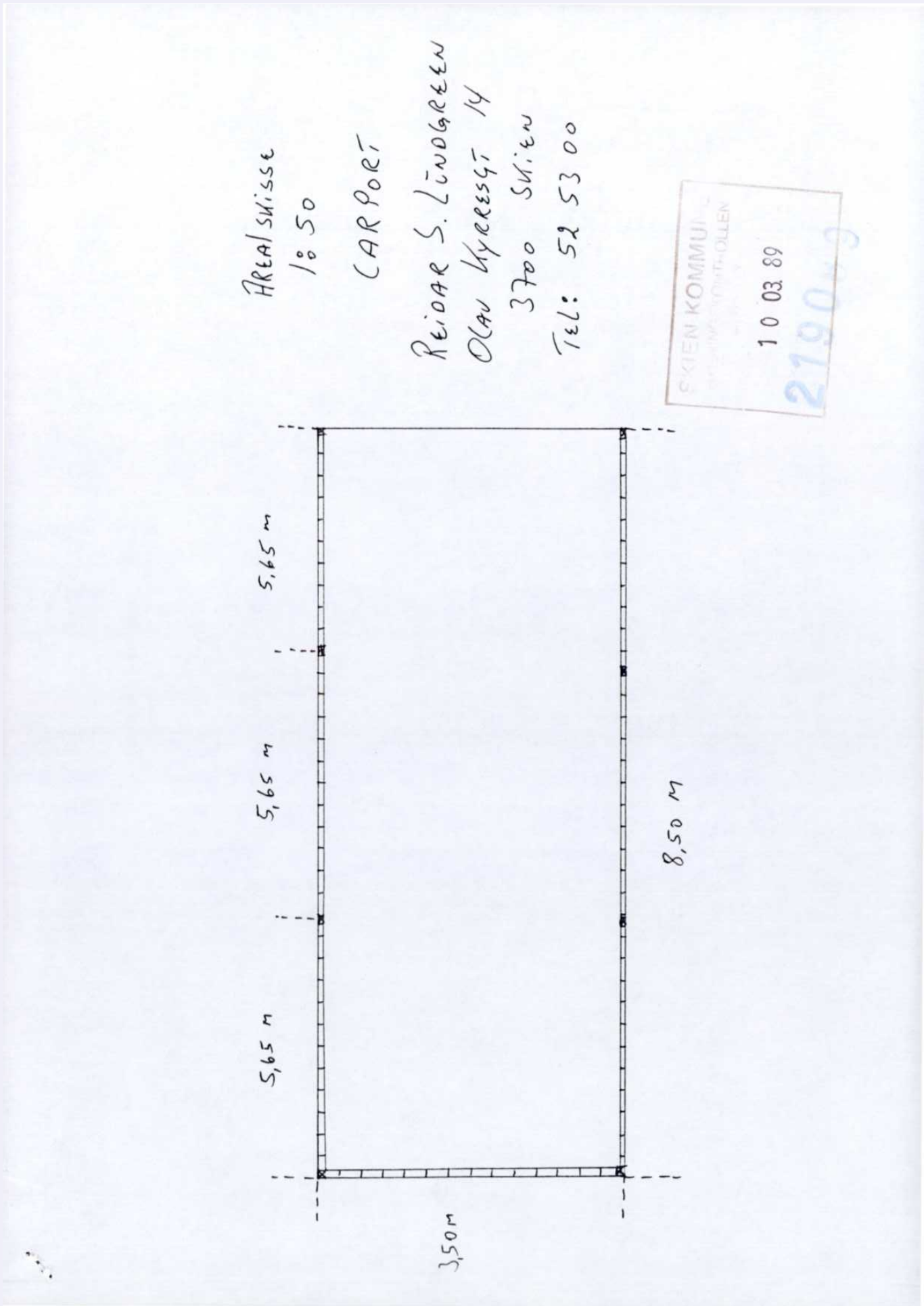
Vedlegg: Kommunalinformasjon



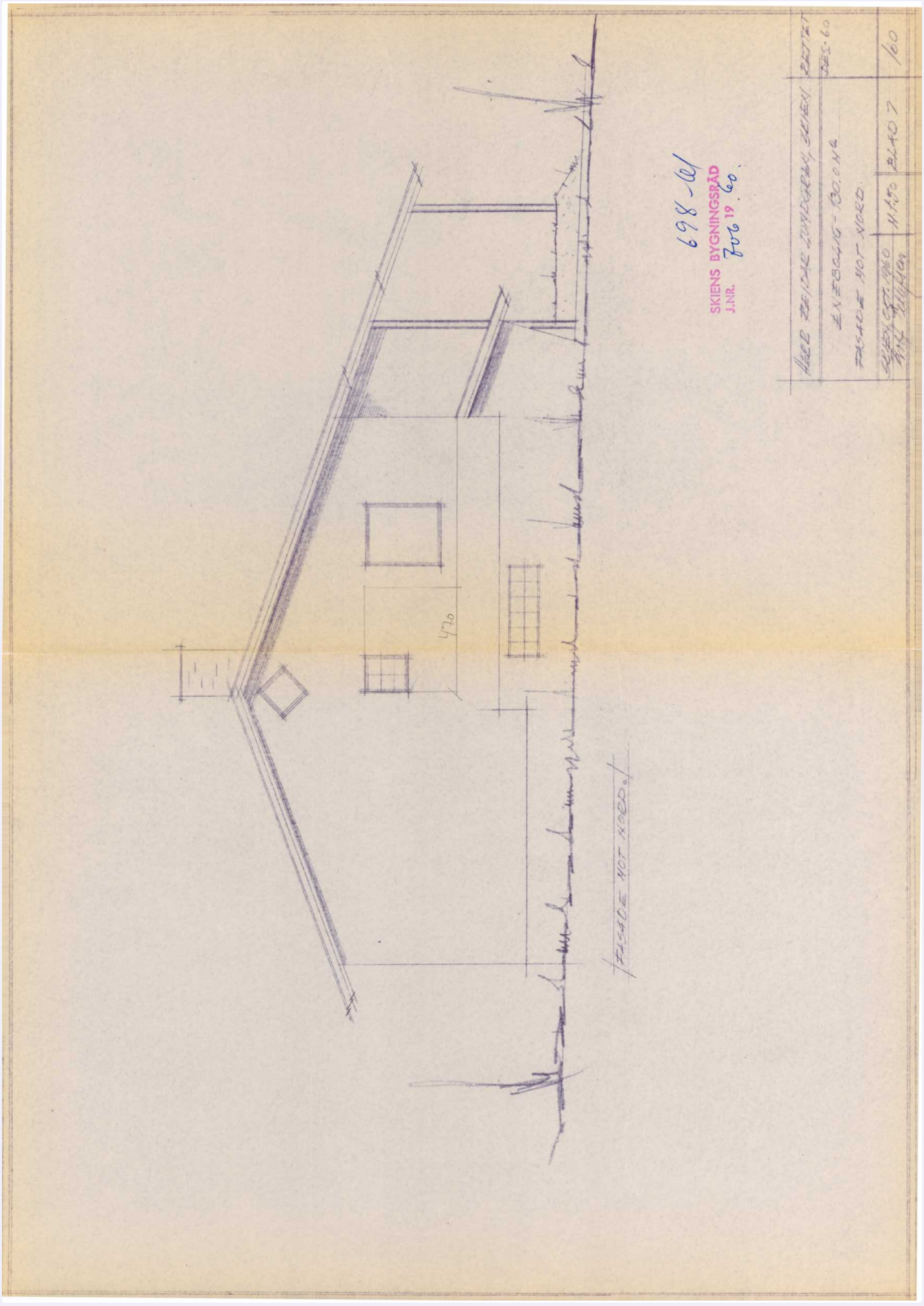
Vedlegg: Kommunalinformasjon



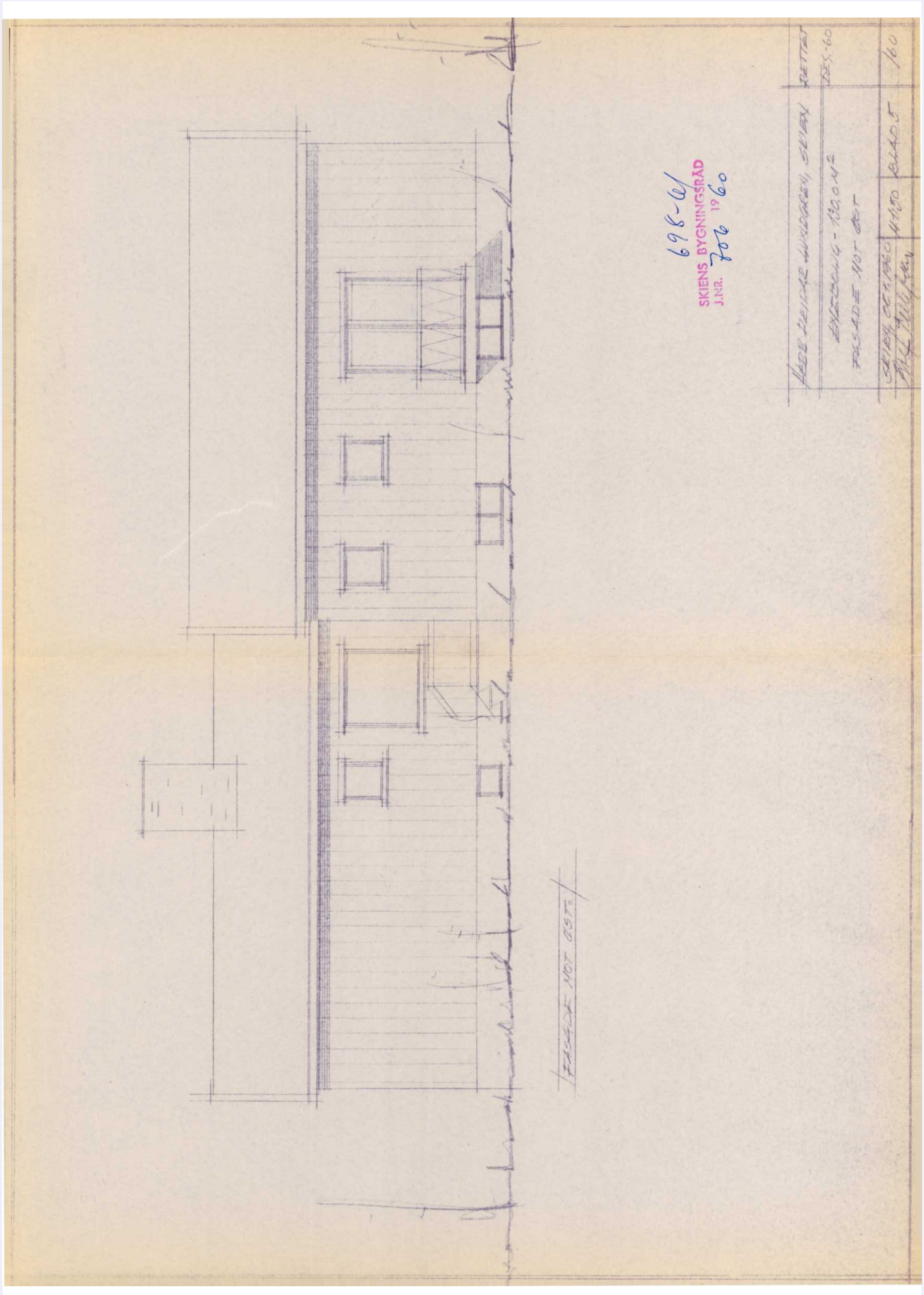
Vedlegg: Kommunalinformasjon



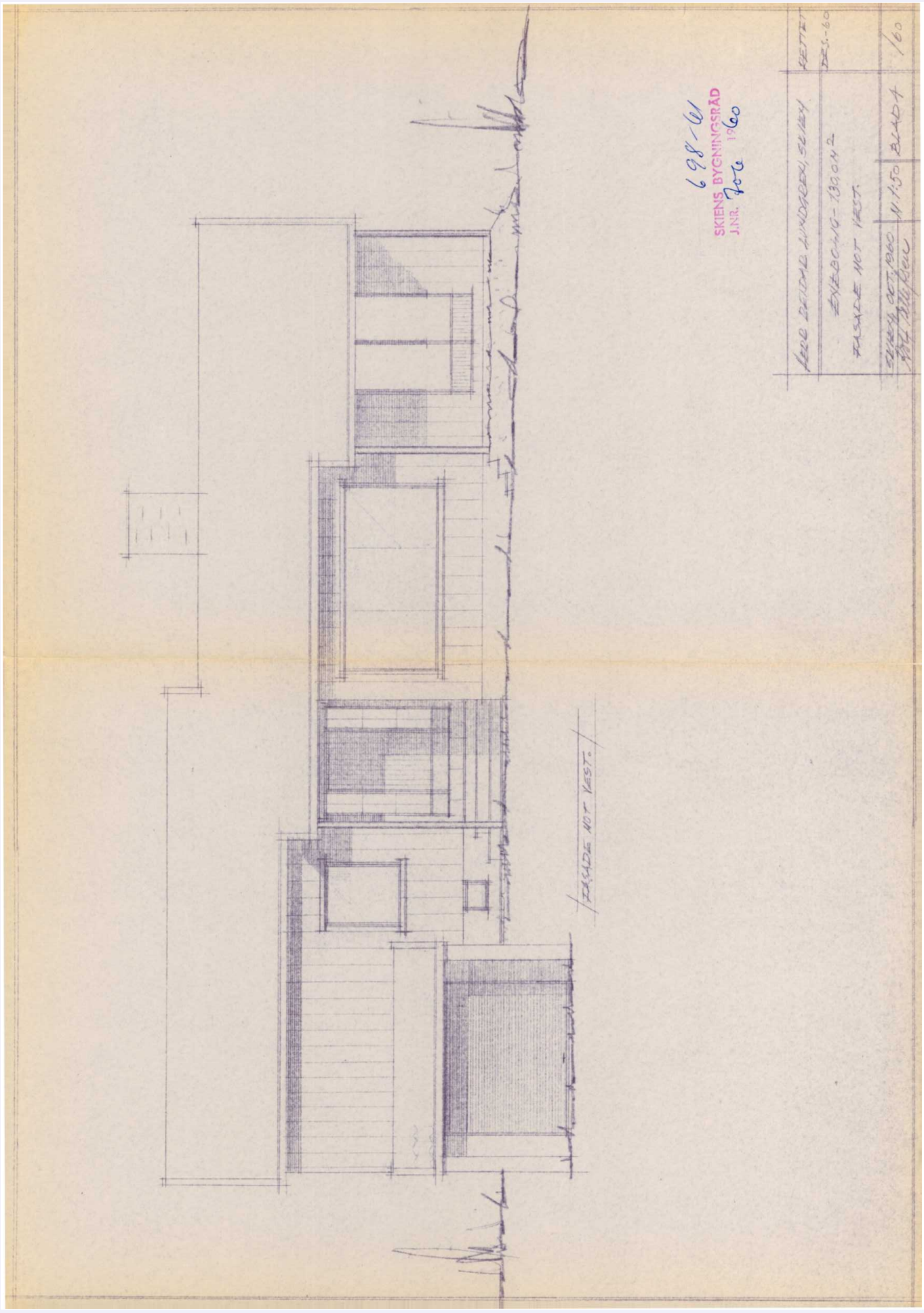
Vedlegg: Kommunalinformasjon



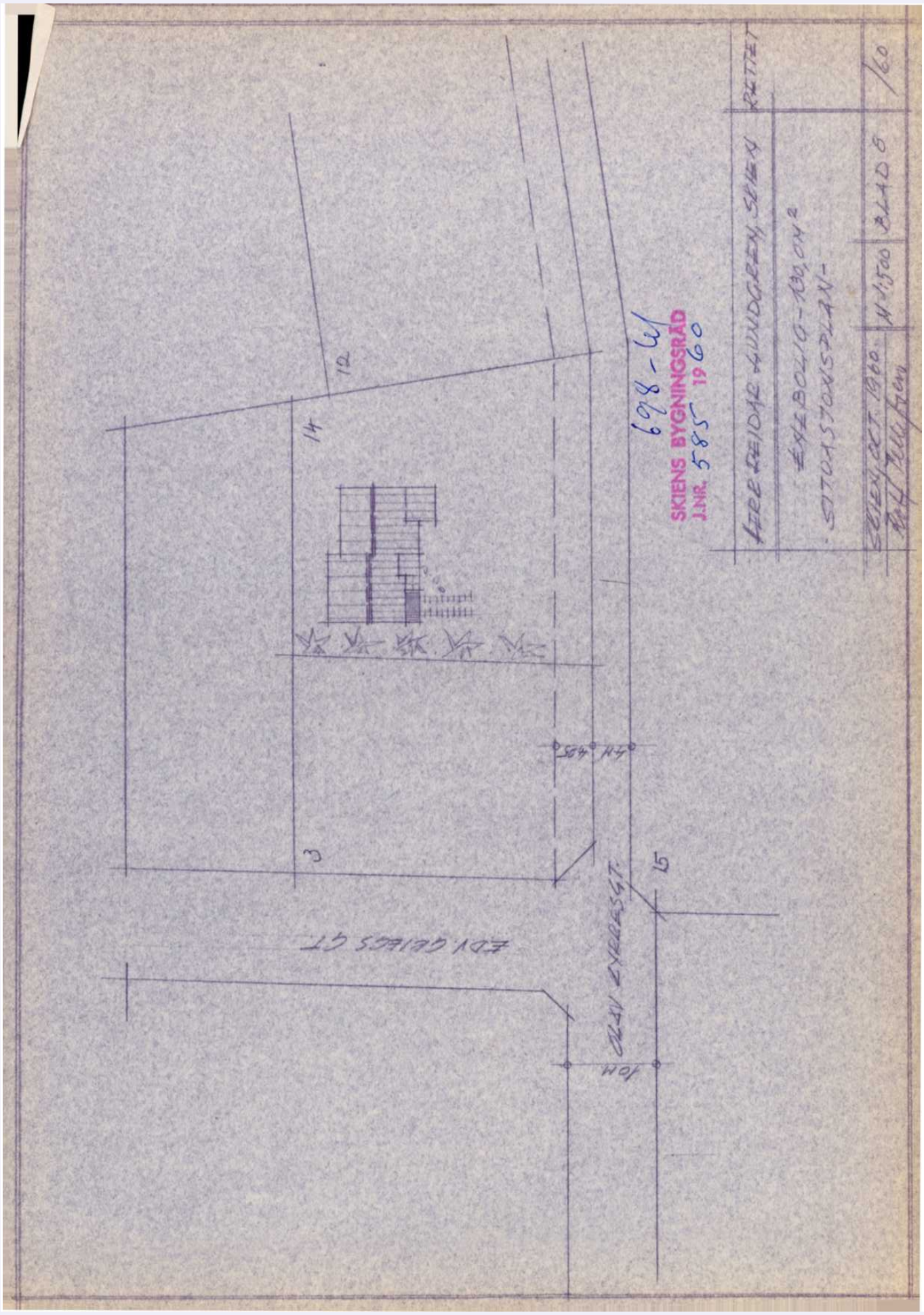
Vedlegg: Kommunalinformasjon



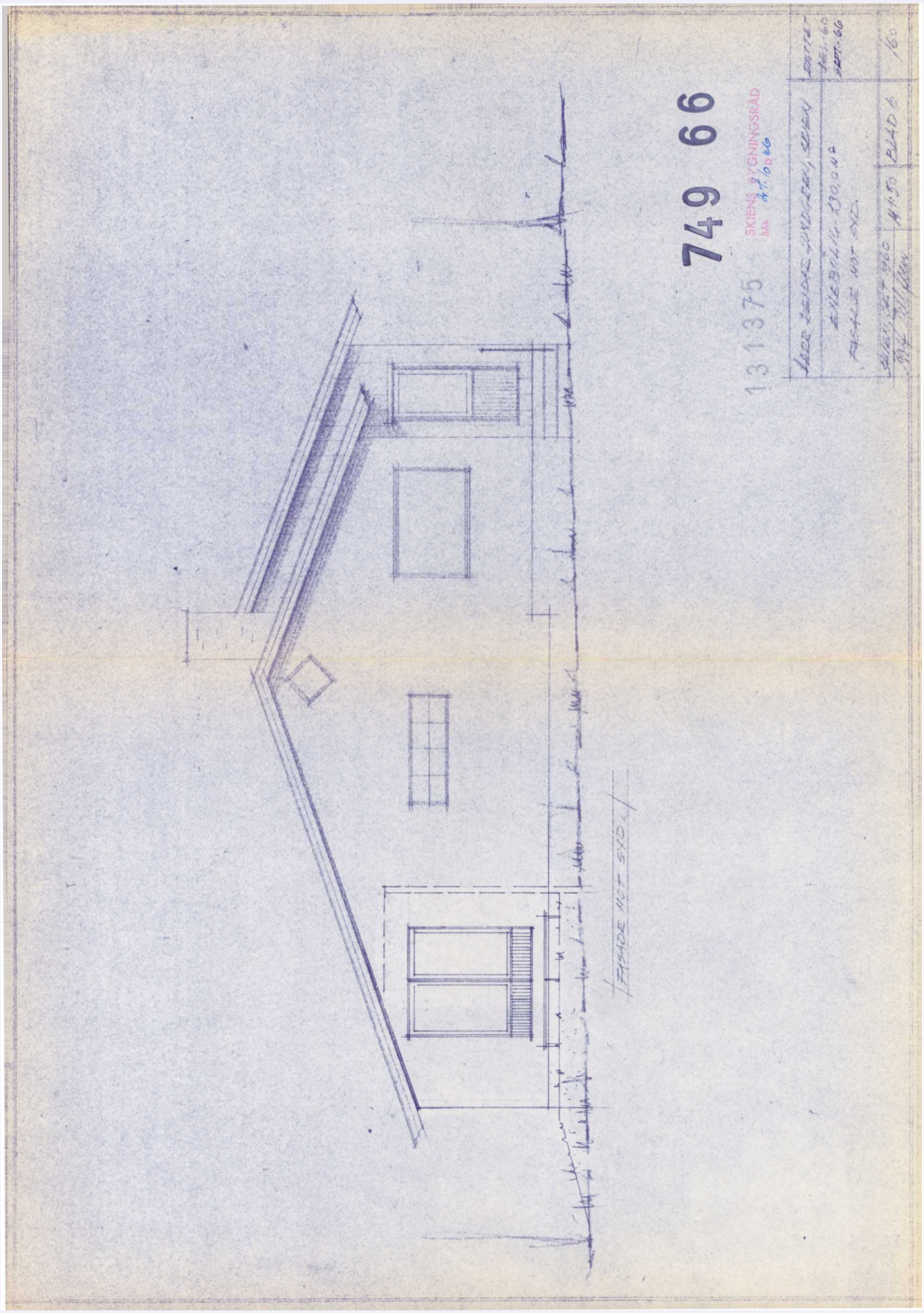
Vedlegg: Kommunalinformasjon



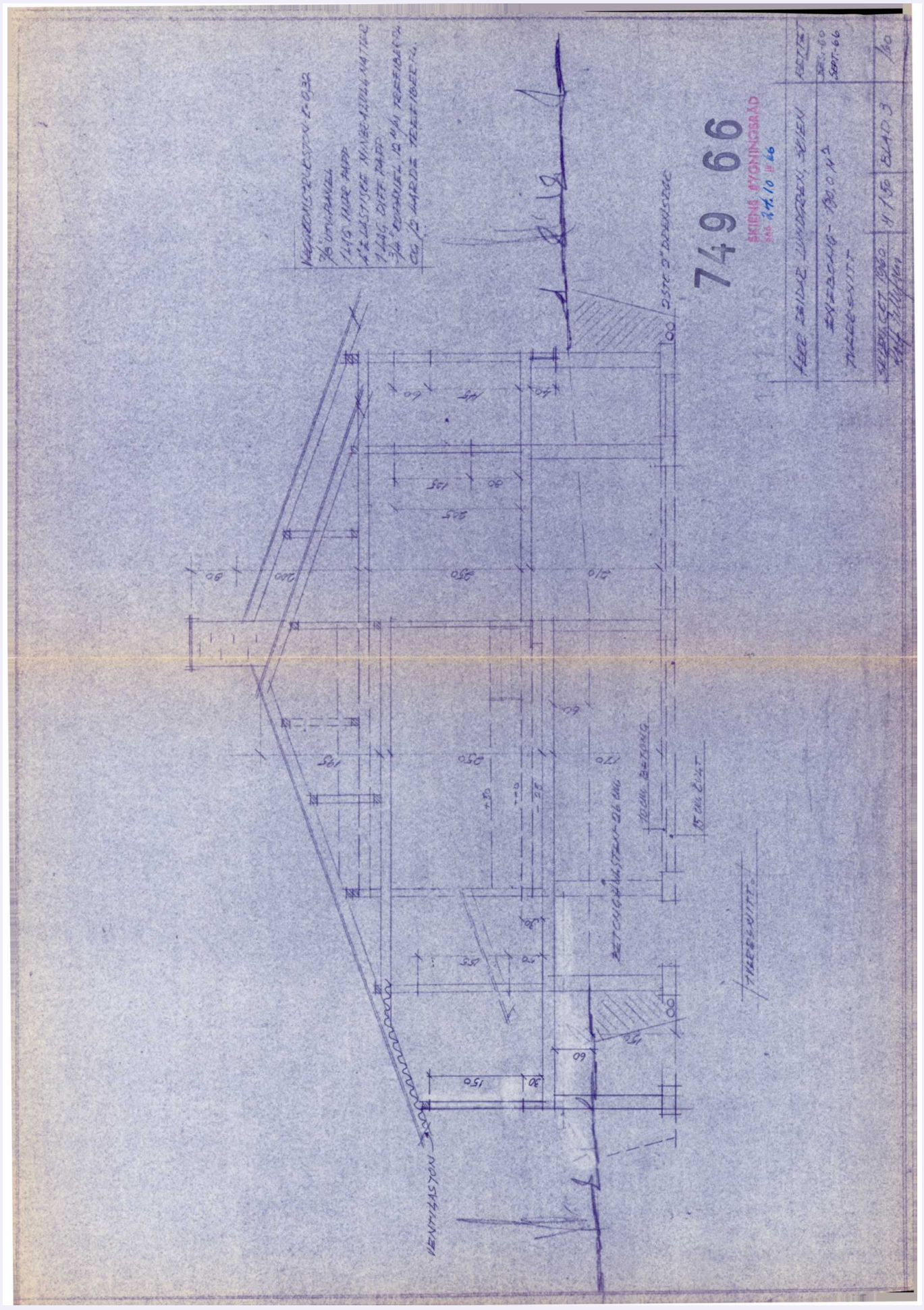
Vedlegg: Kommunalinformasjon



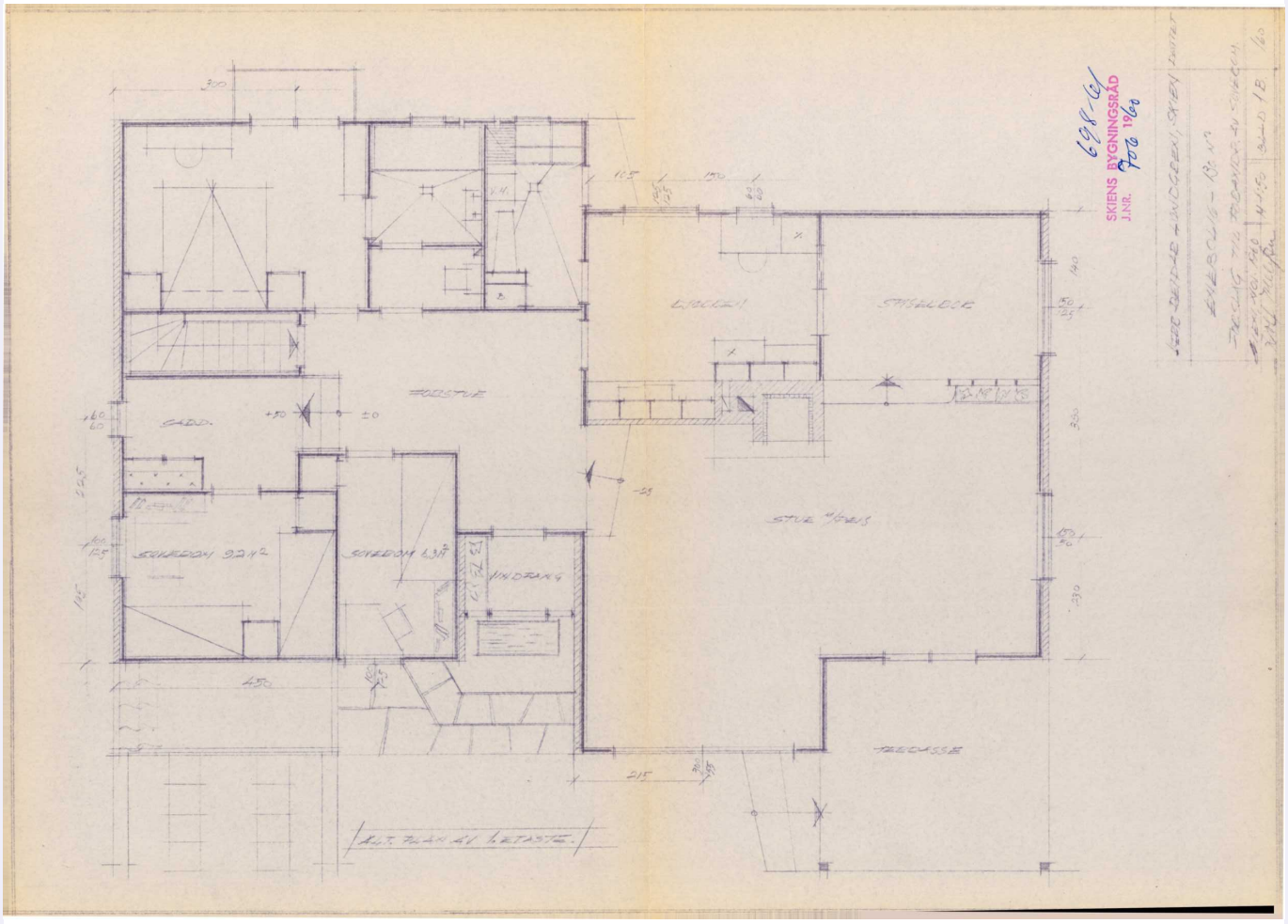
Vedlegg: Kommunalinformasjon



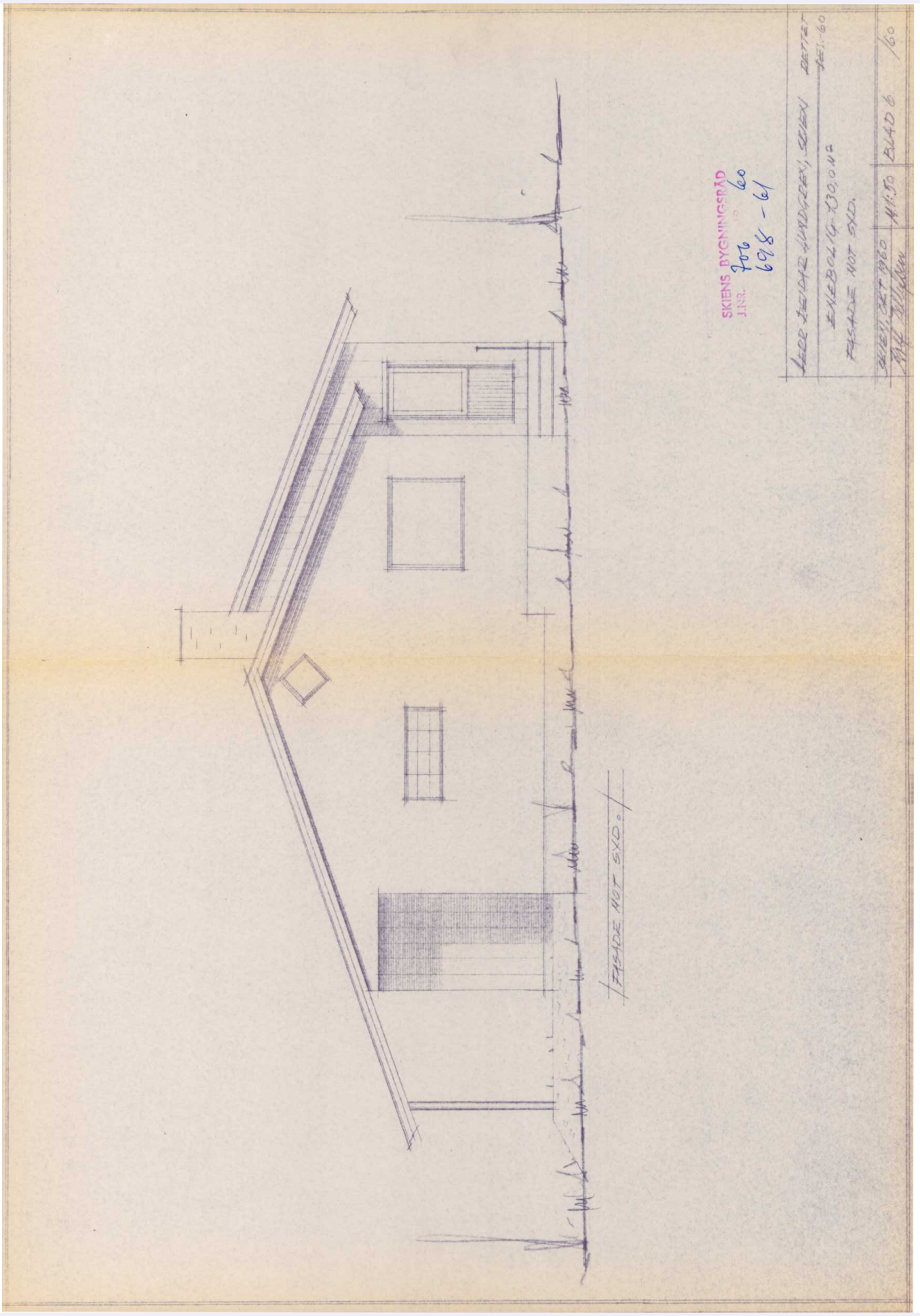
Vedlegg: Kommunalinformasjon


749 66
SKIENS BYGNINGSRÅD
SNITT GJENNOM TRAPPEHUS
SNITT GJENNOM TRAPPEHUS
SNITT GJENNOM TRAPPEHUS

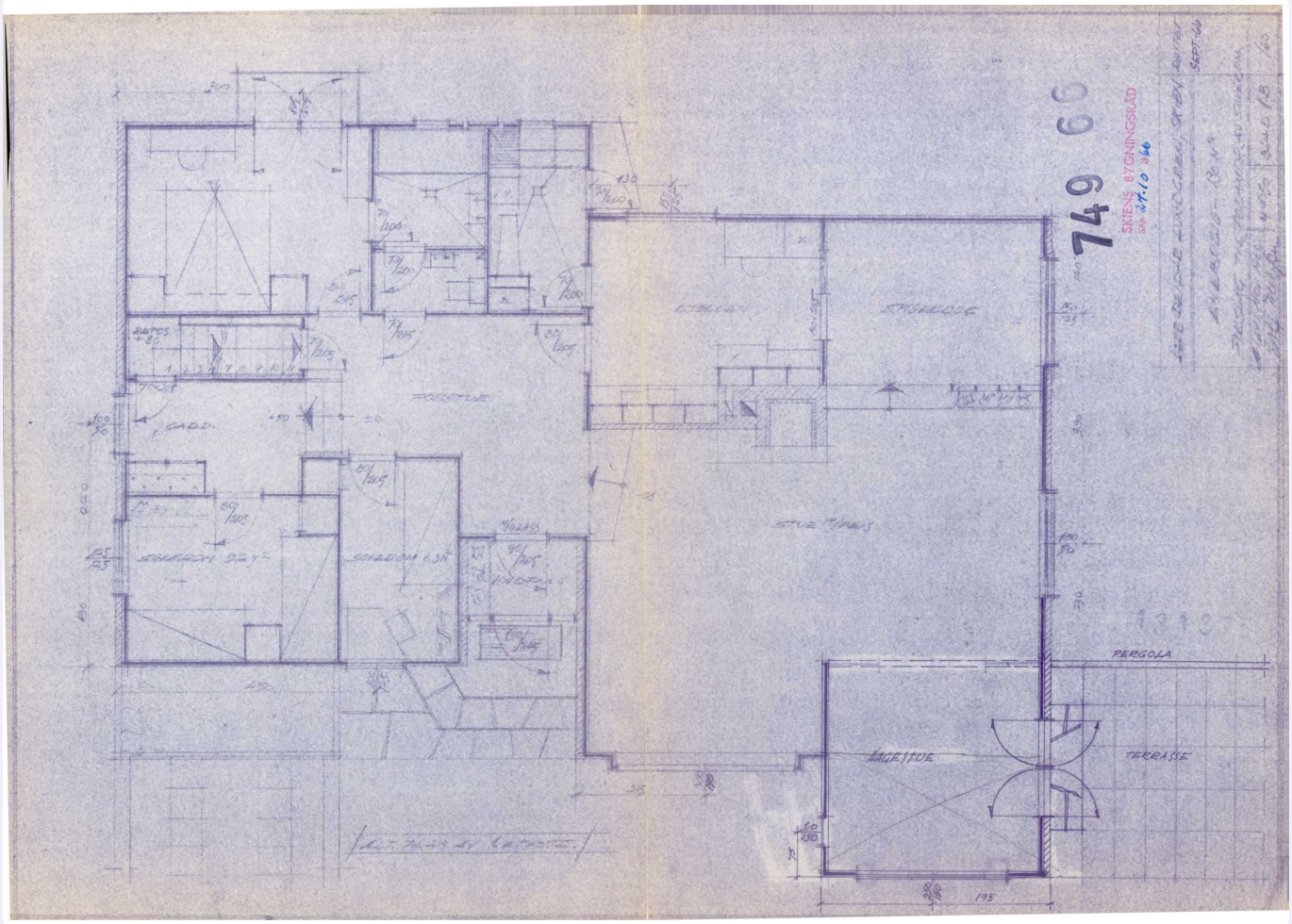
Vedlegg: Kommunalinformasjon



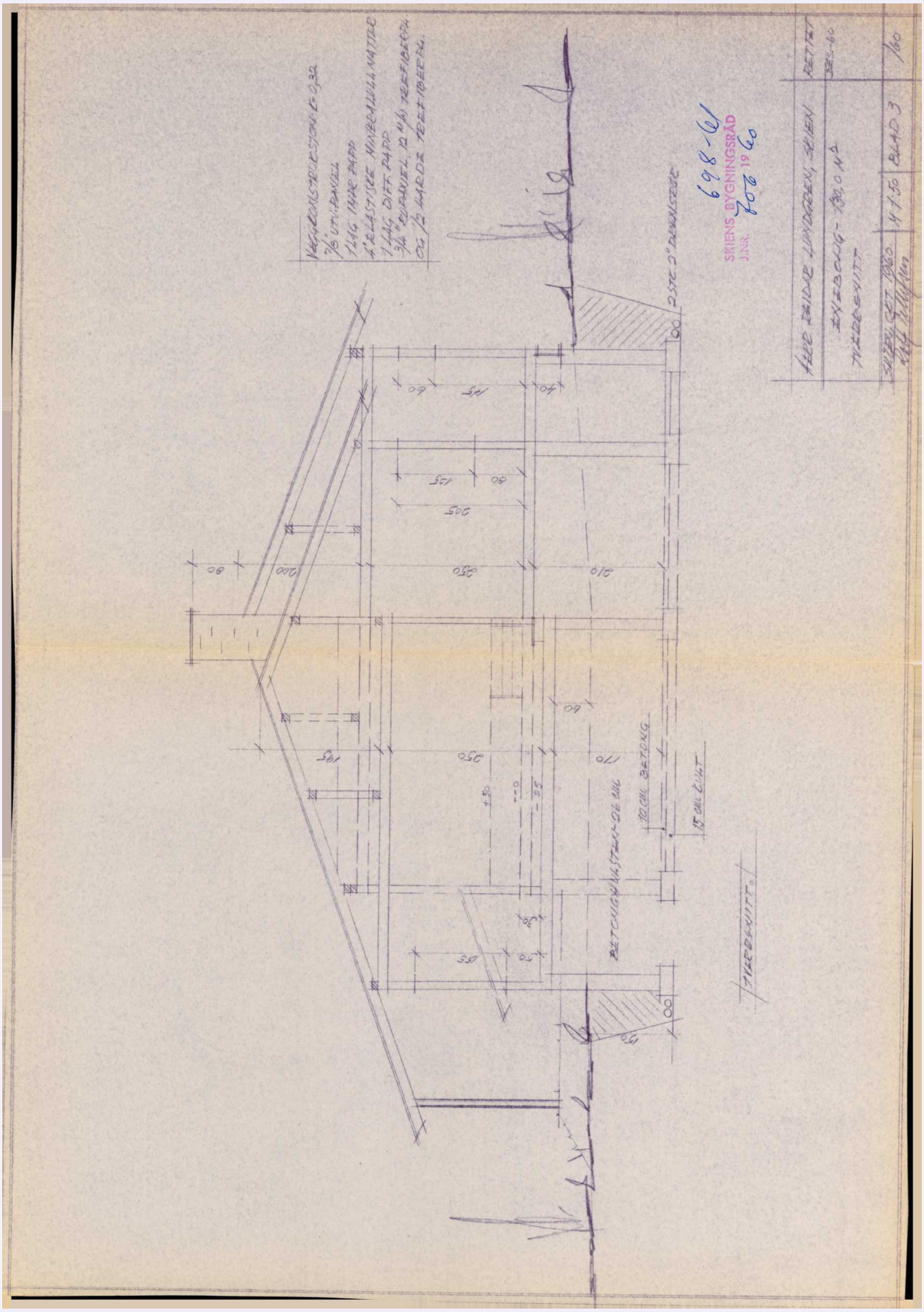
Vedlegg: Kommunalinformasjon



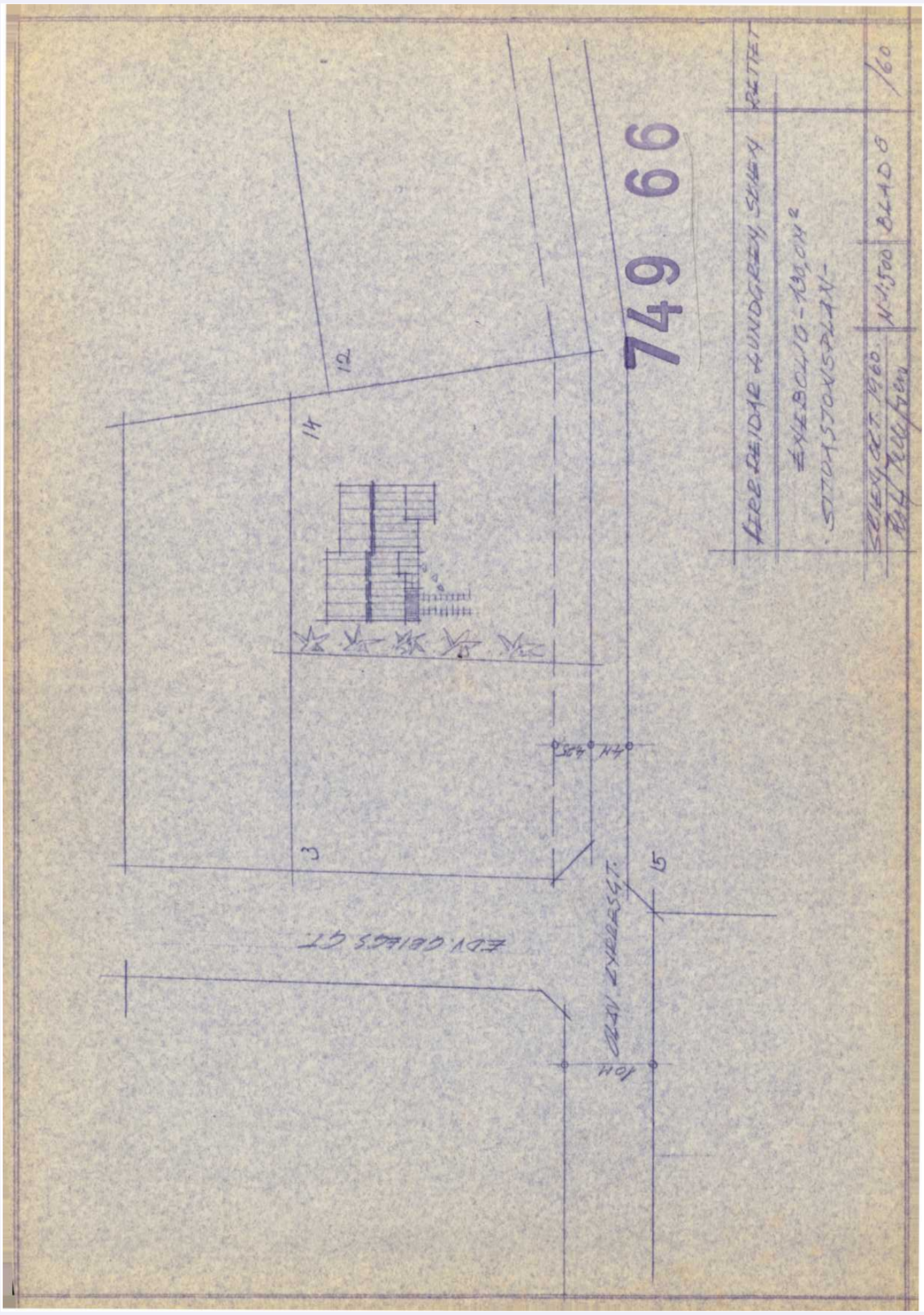
Vedlegg: Kommunalinformasjon



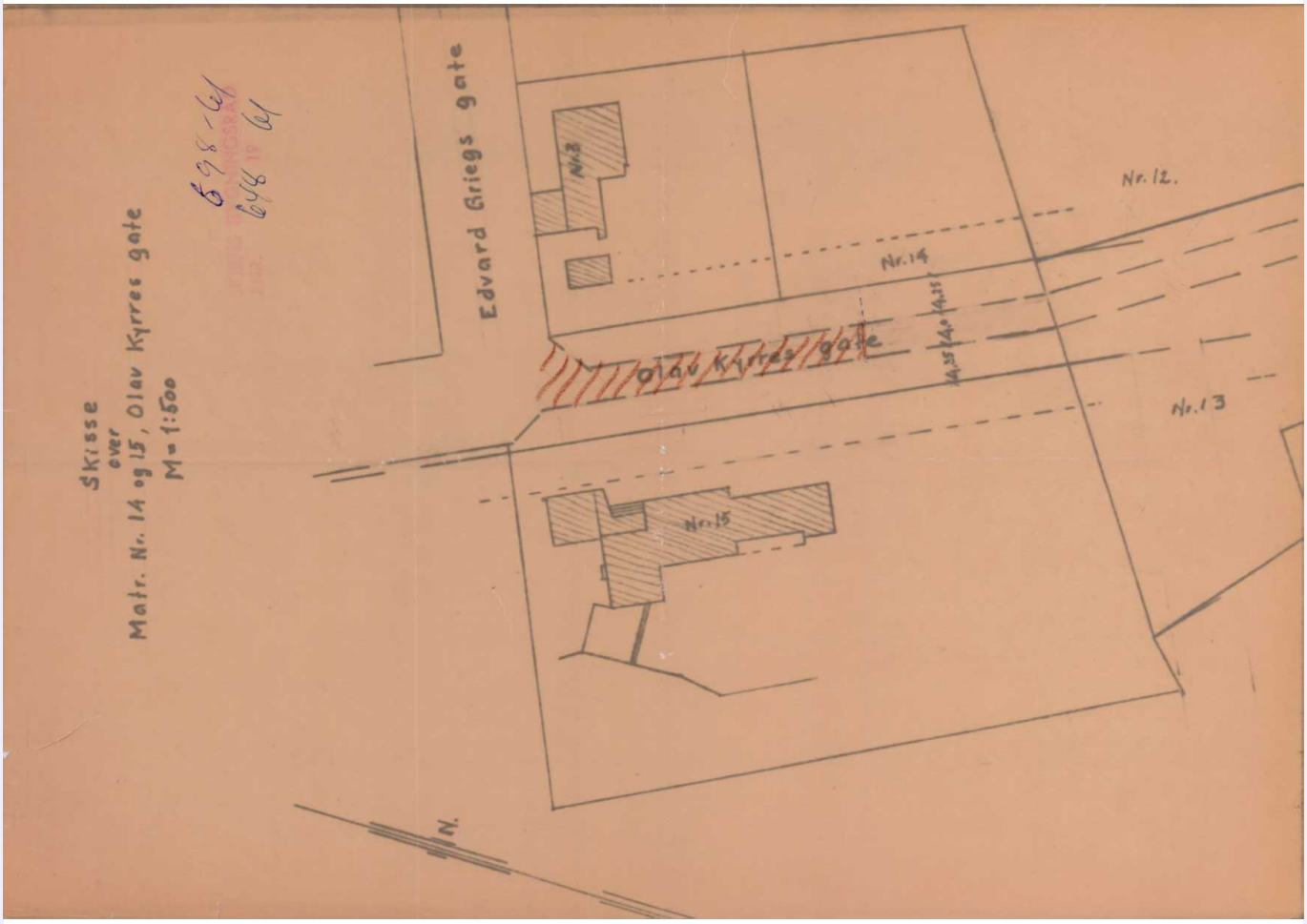
Vedlegg: Kommunalinformasjon



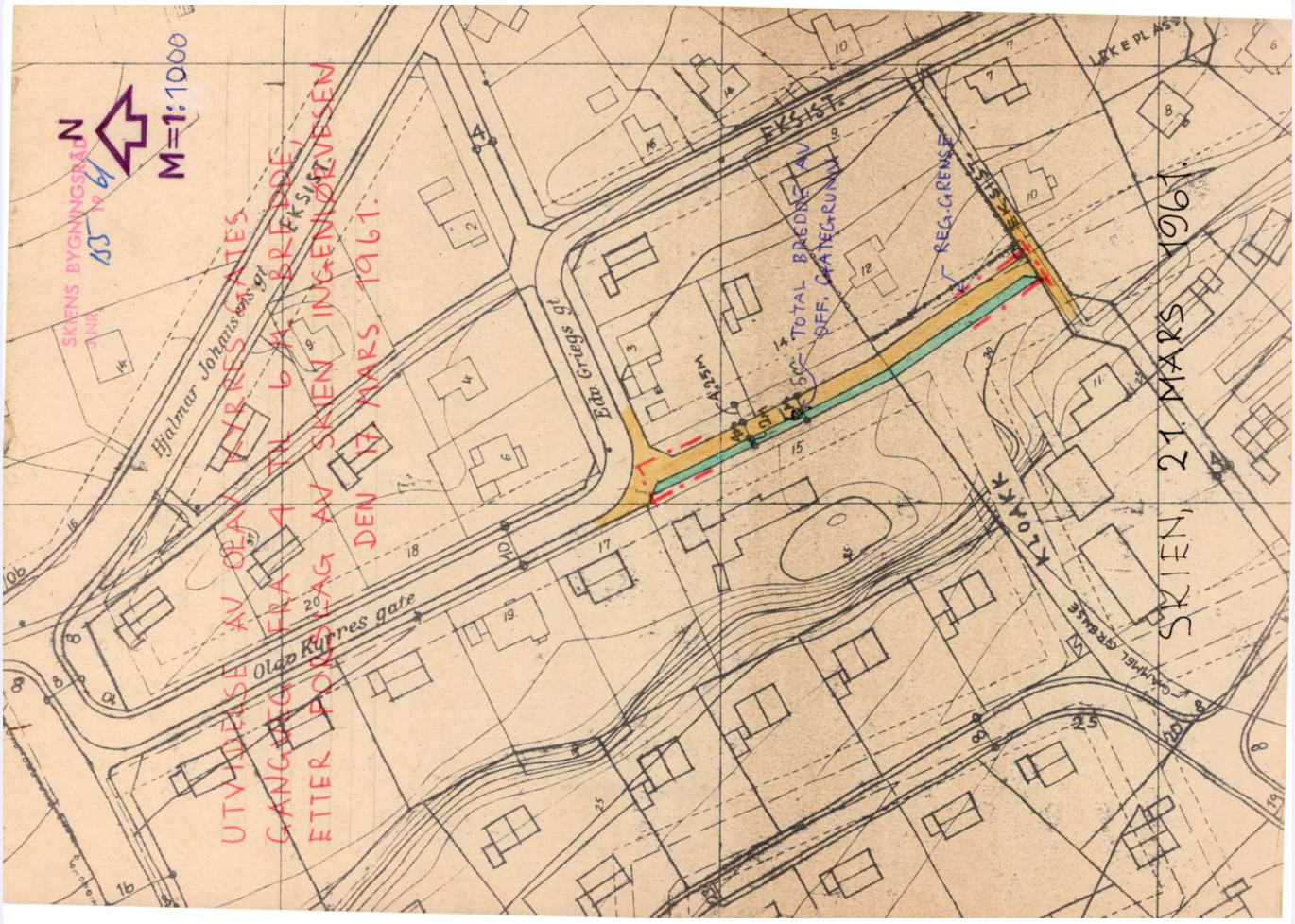
Vedlegg: Kommunalinformasjon



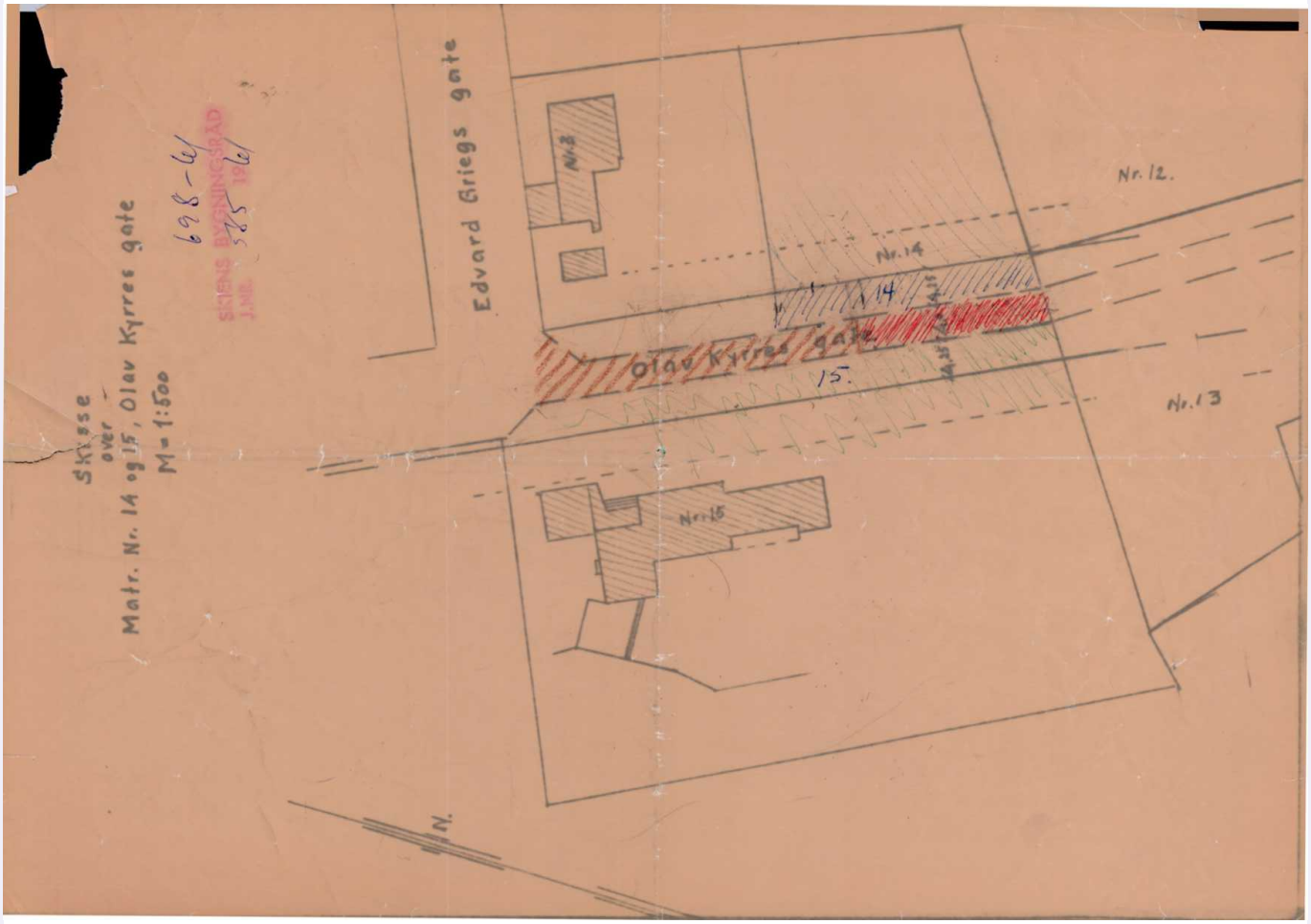
Vedlegg: Kommunalinformasjon



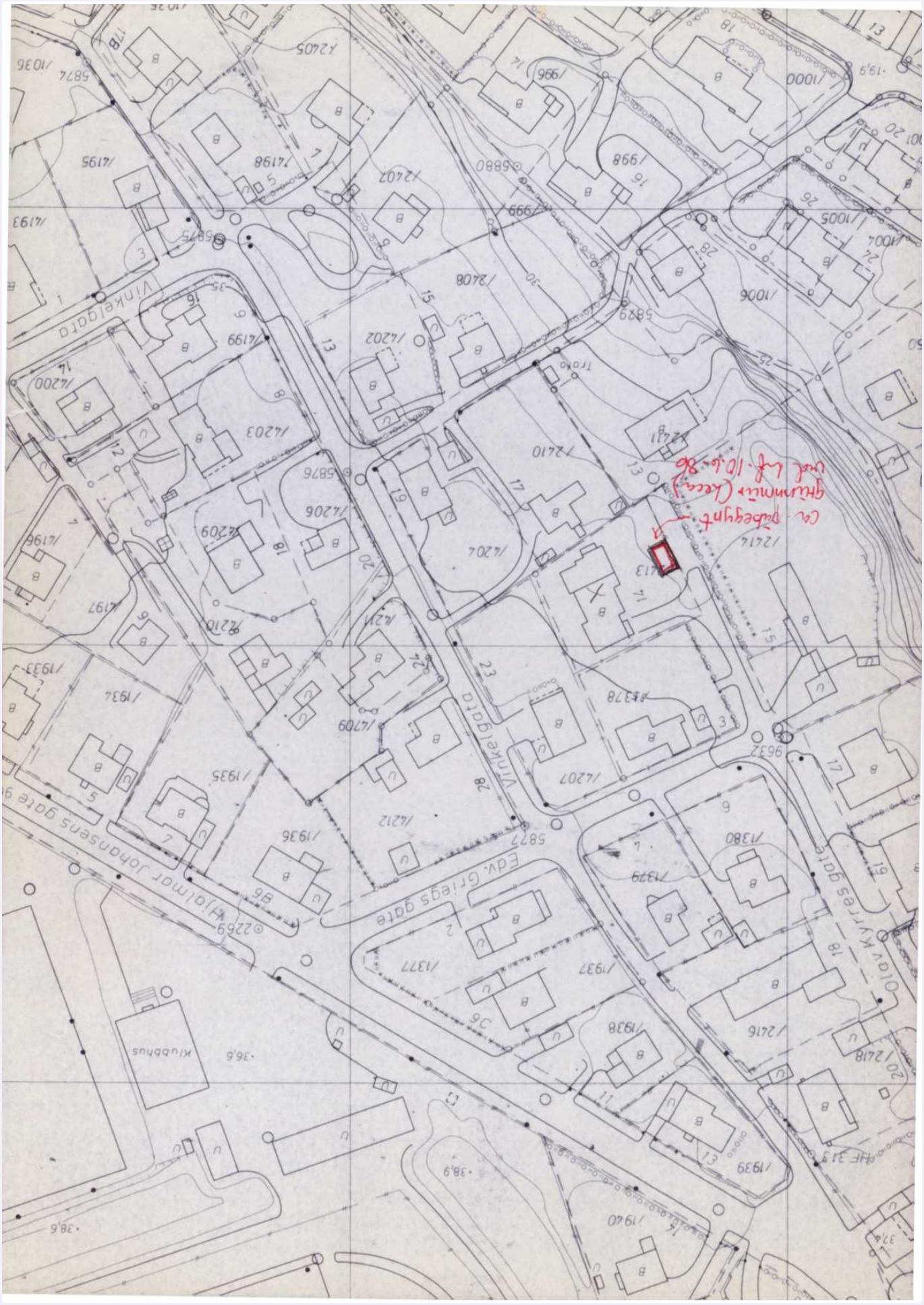
Vedlegg: Kommunalinformasjon



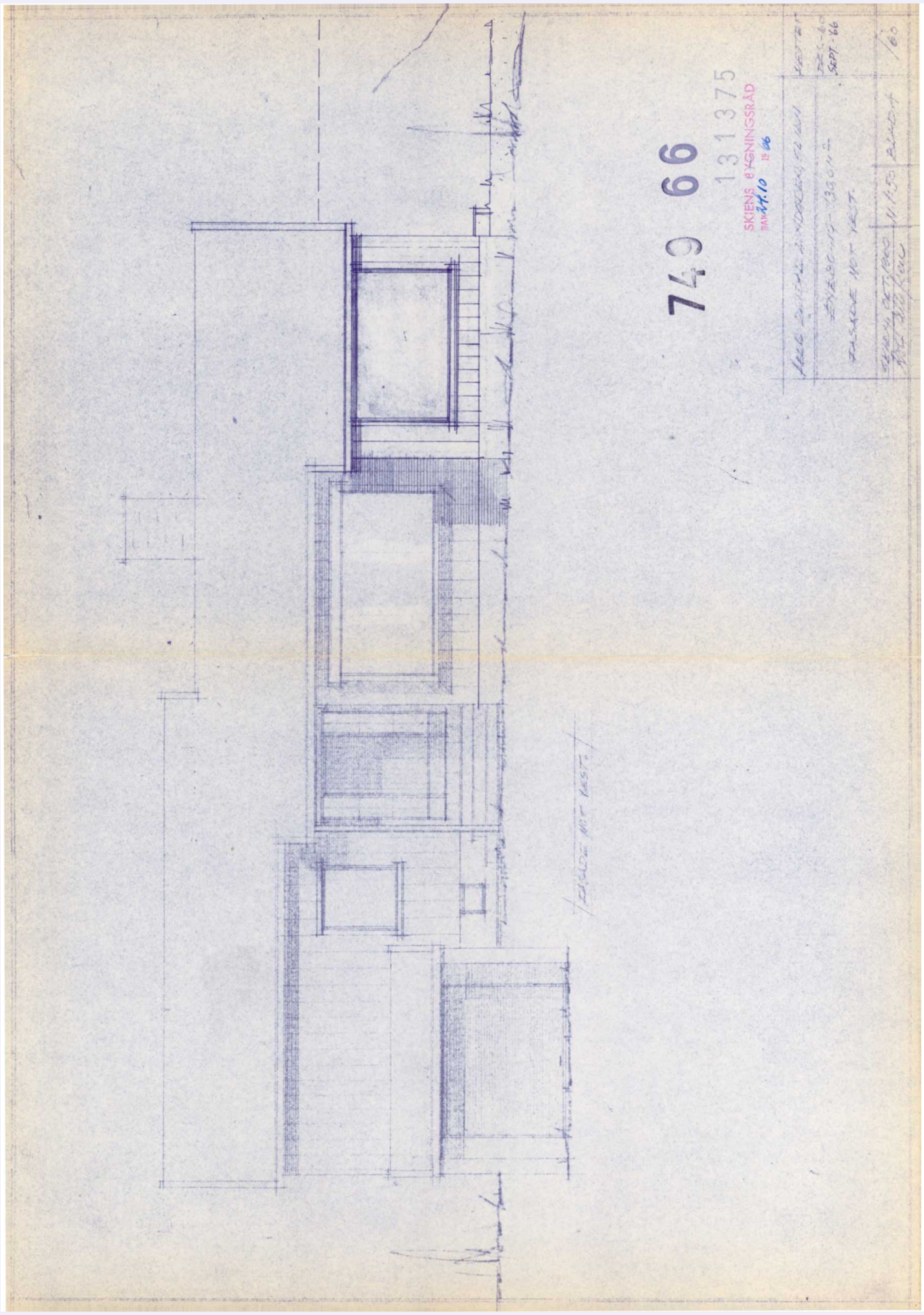
Vedlegg: Kommunalinformasjon



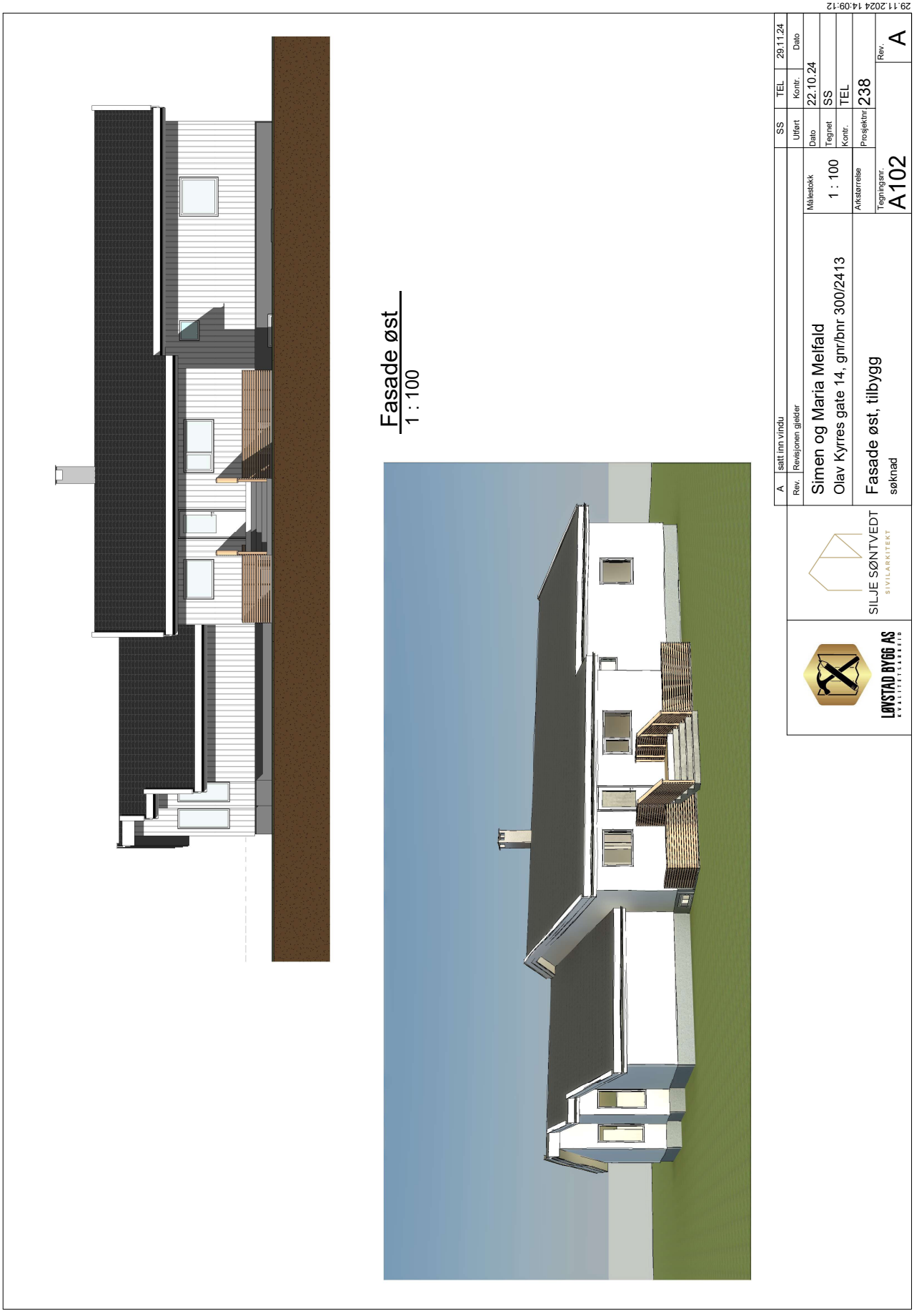
Vedlegg: Kommunalinformasjon



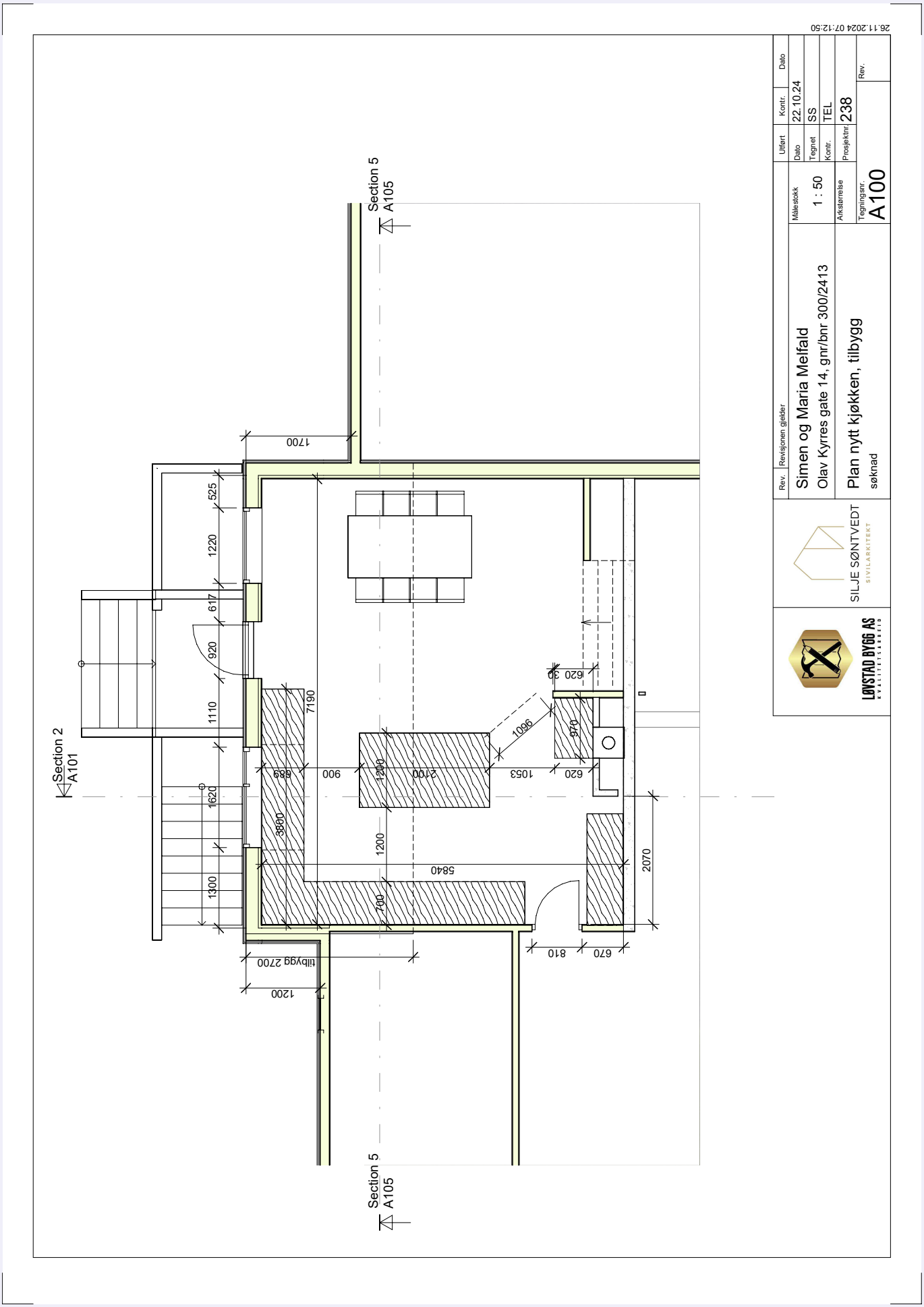
Vedlegg: Kommunalinformasjon



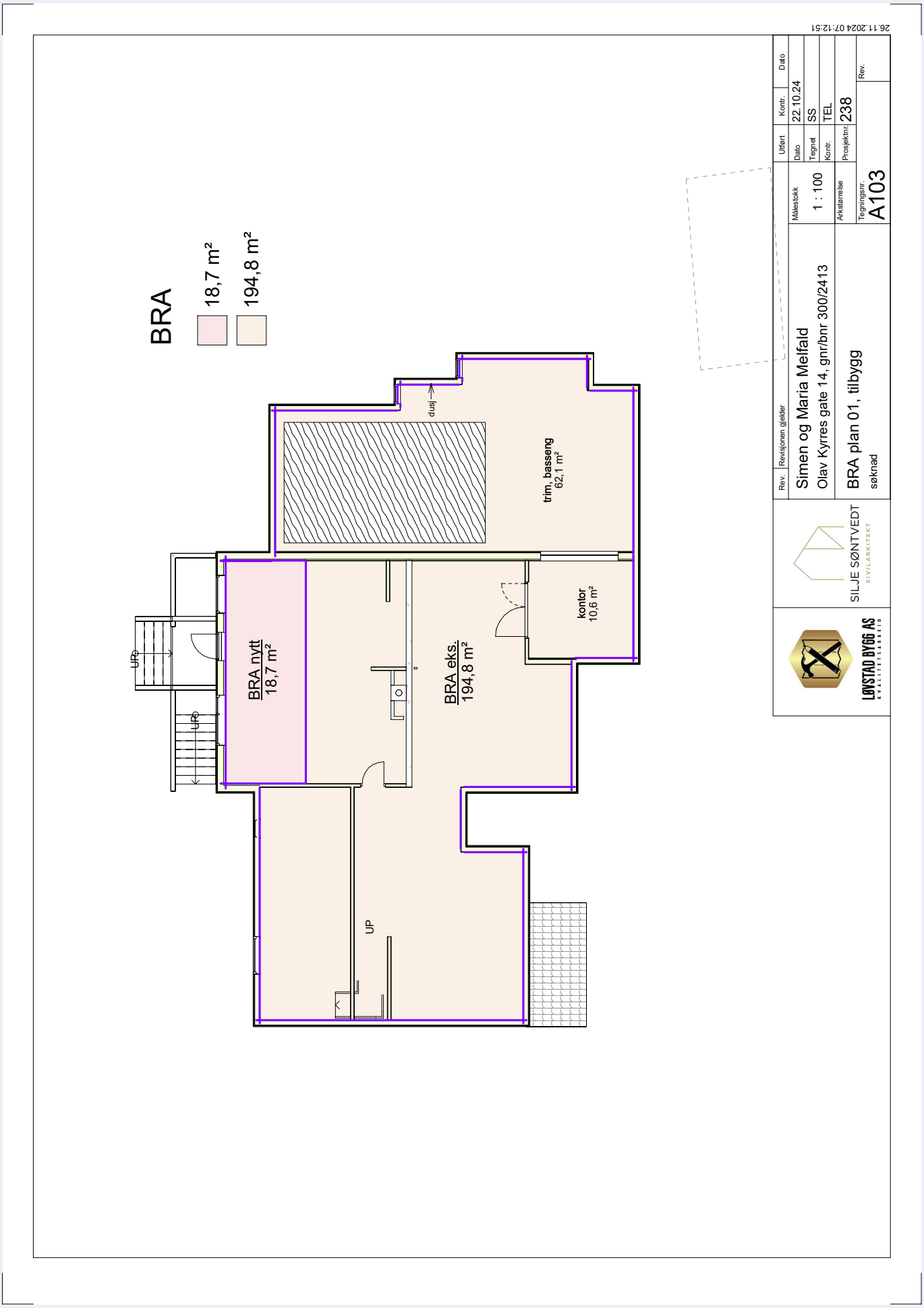
Vedlegg: Kommunalinformasjon



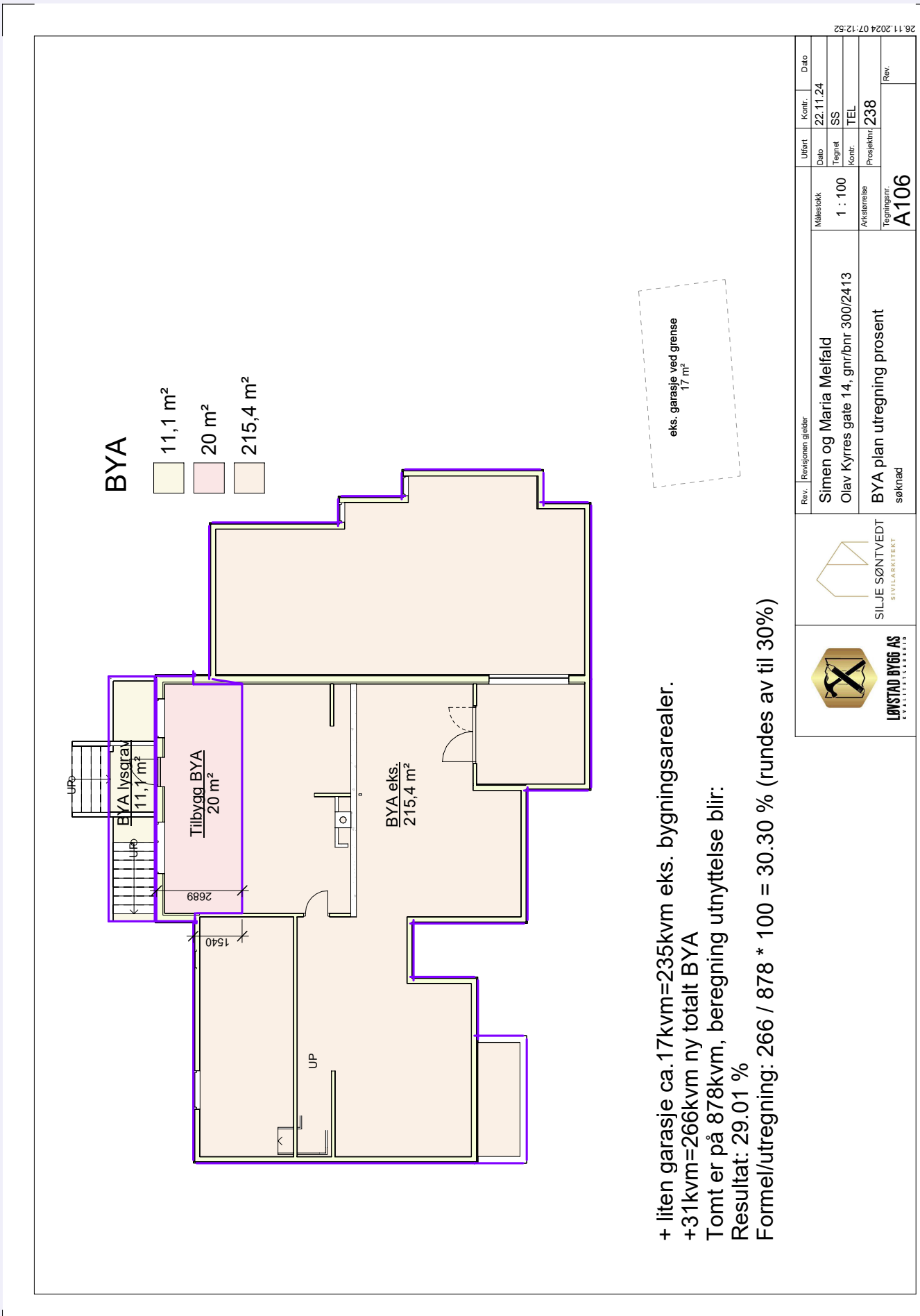
Vedlegg: Kommunalinformasjon



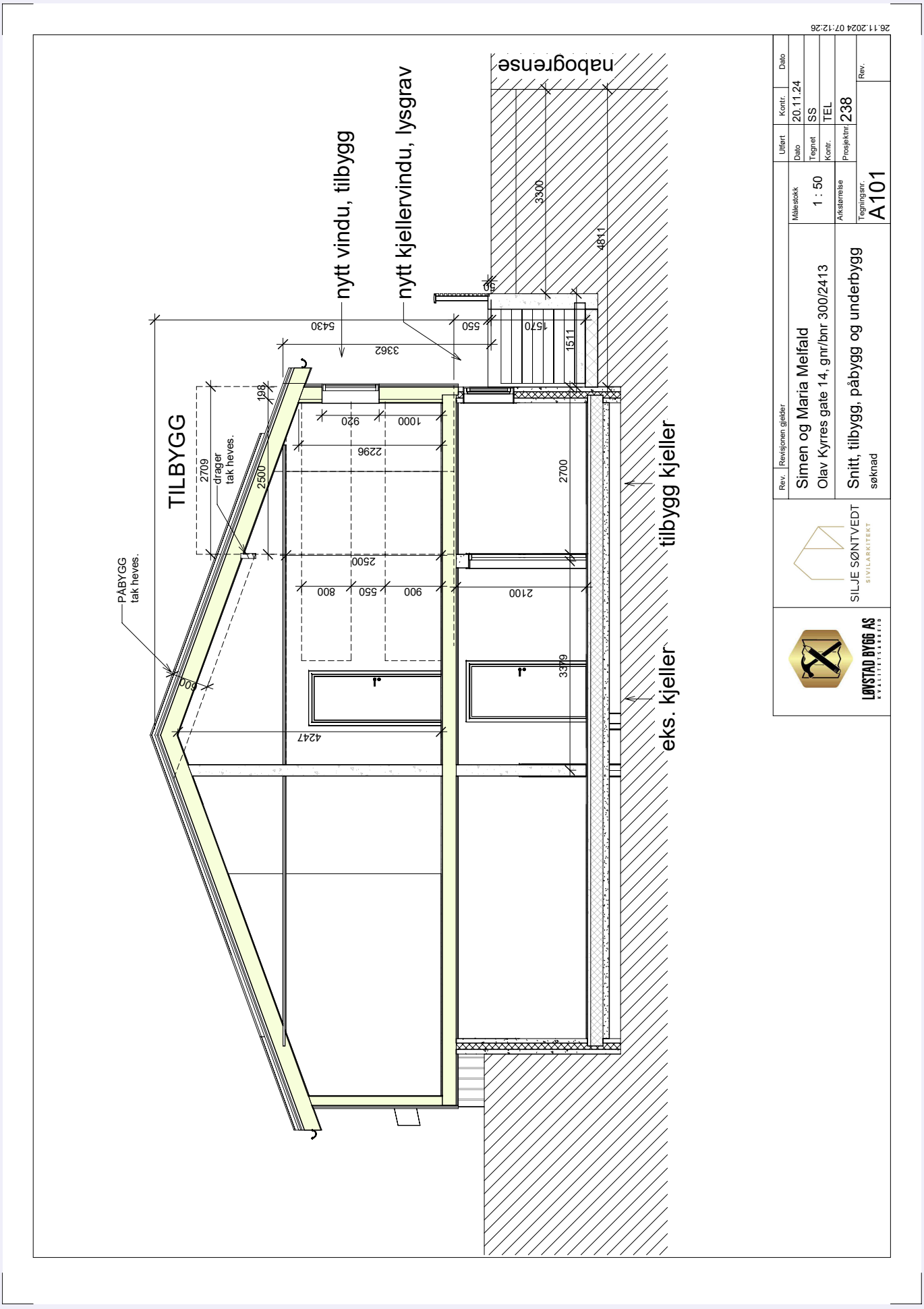
Vedlegg: Kommunalinformasjon



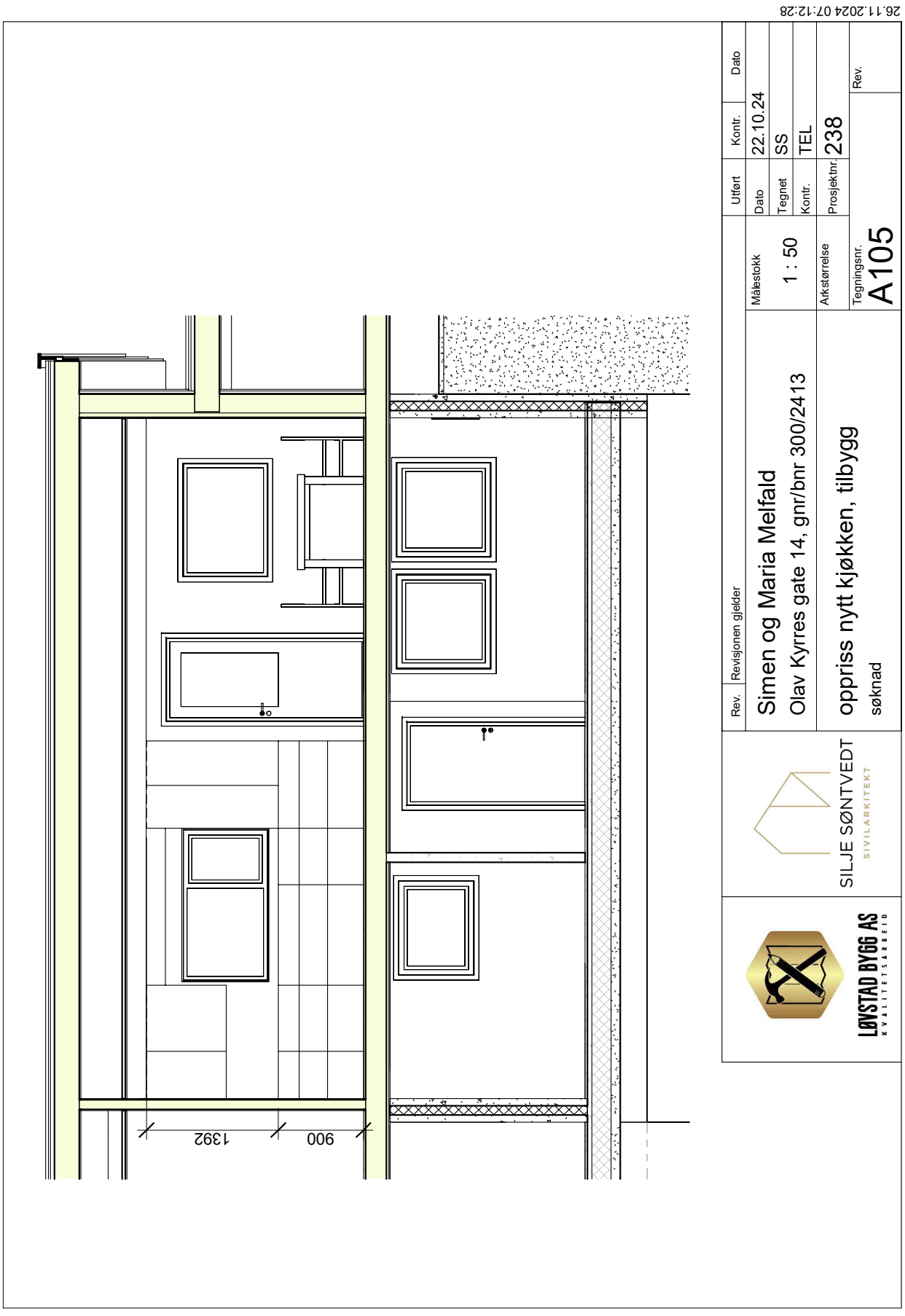
Vedlegg: Kommunalinformasjon



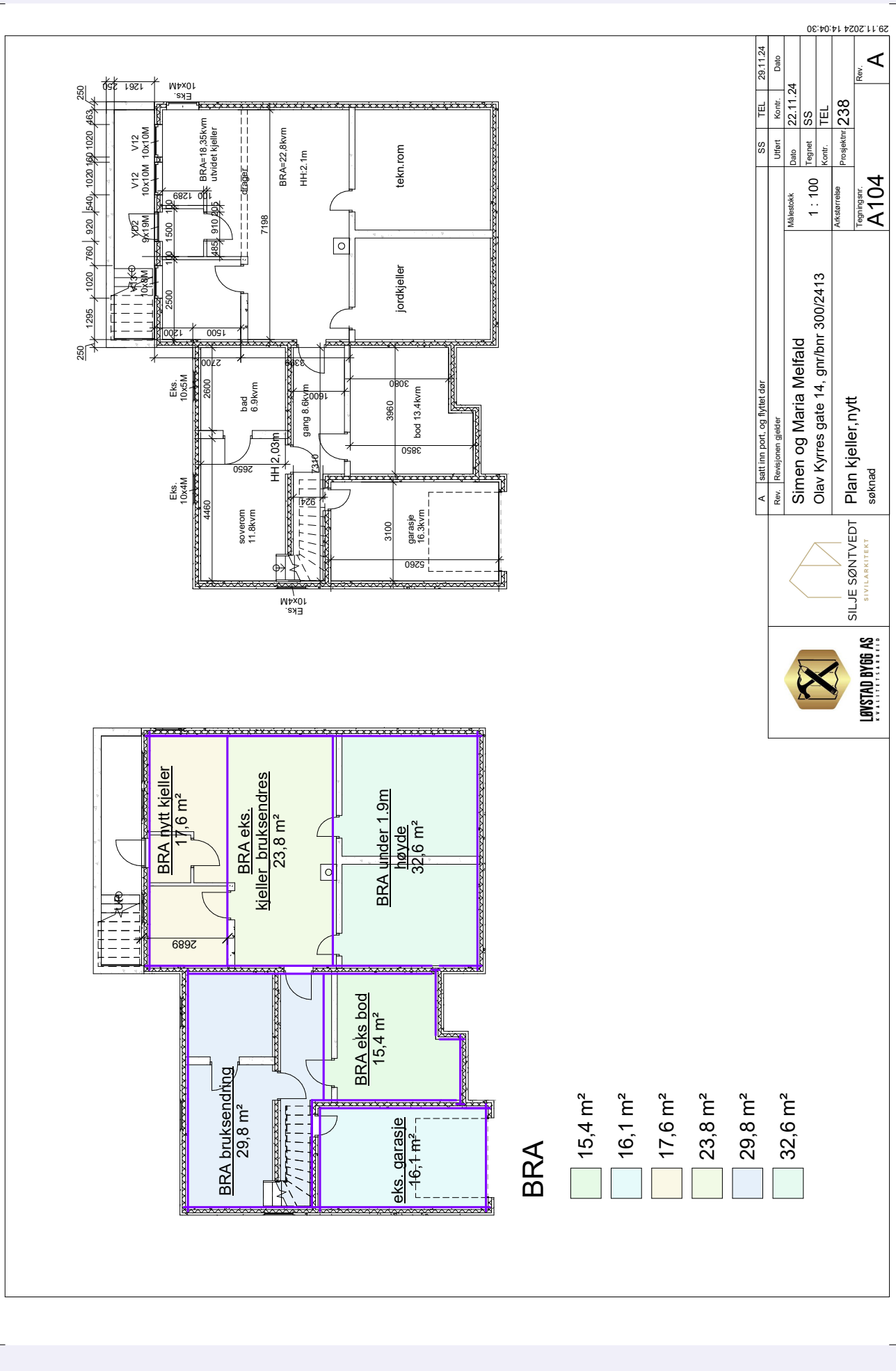
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

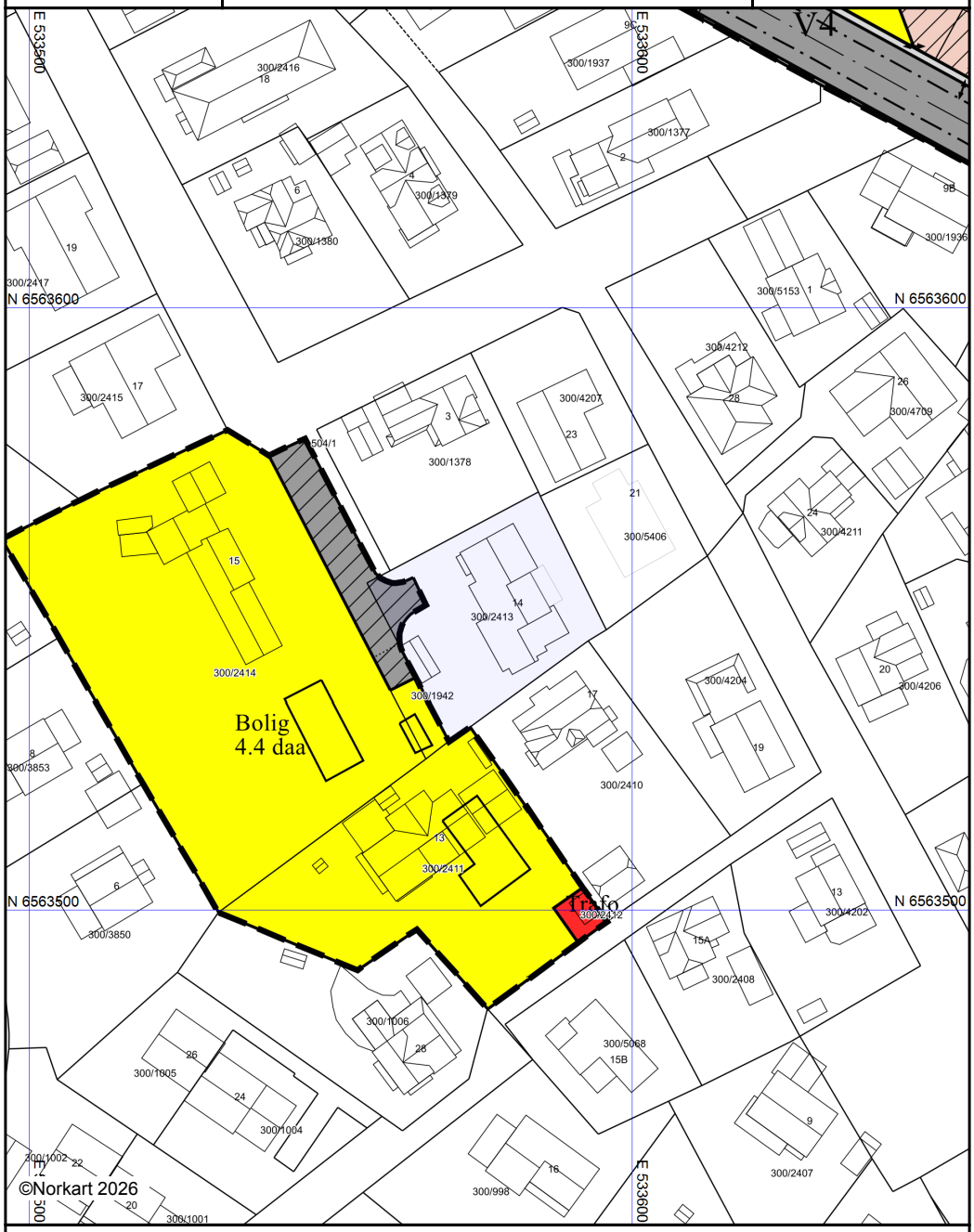
Skien kommune

Reguleringskart

Eiendom: 300/2413
Adresse: Olav Kyrres gate 14
Utskriftsdato: 30.09.2026
Målestokk: 1:1000

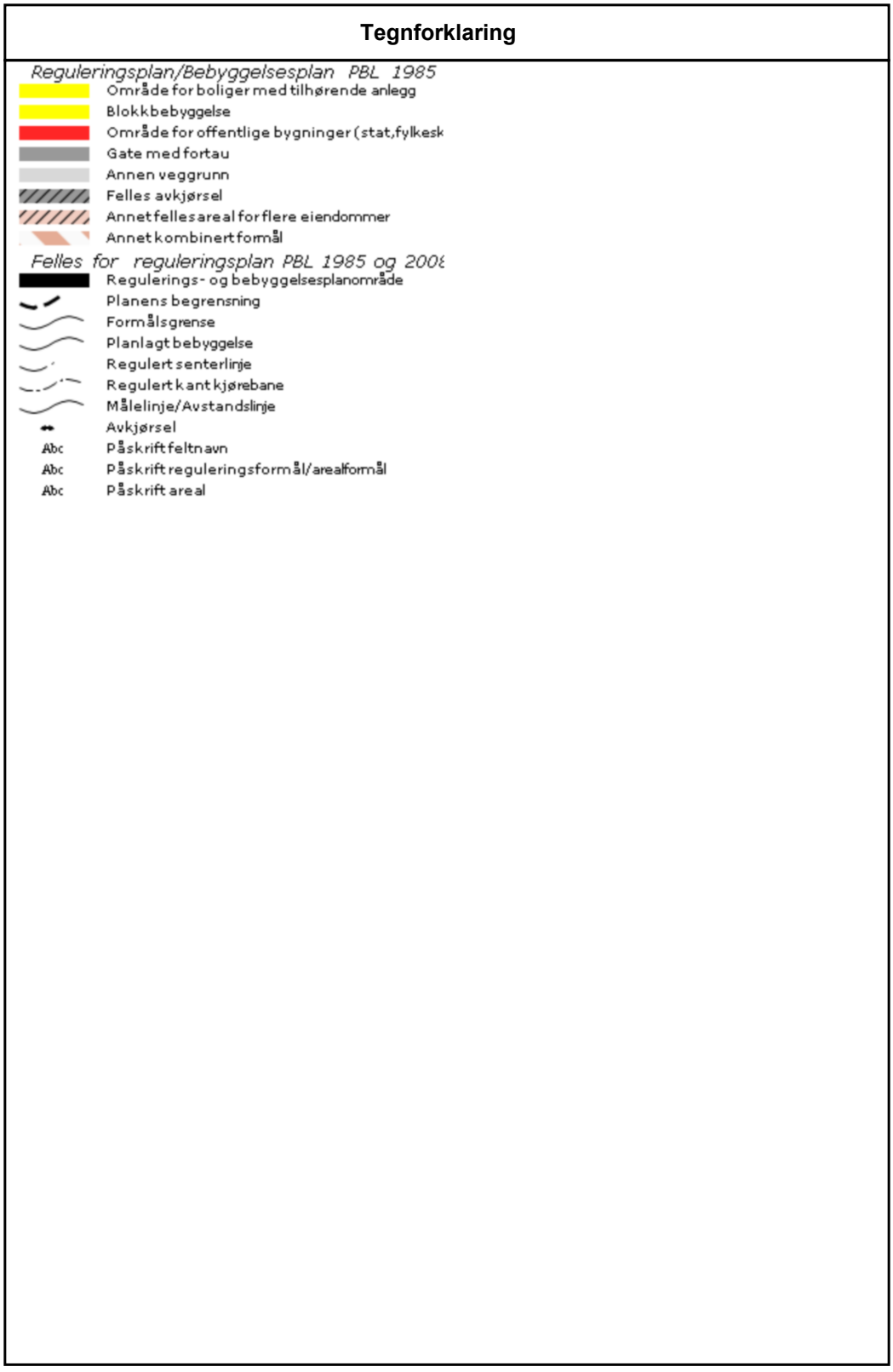
N

UTM-32



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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

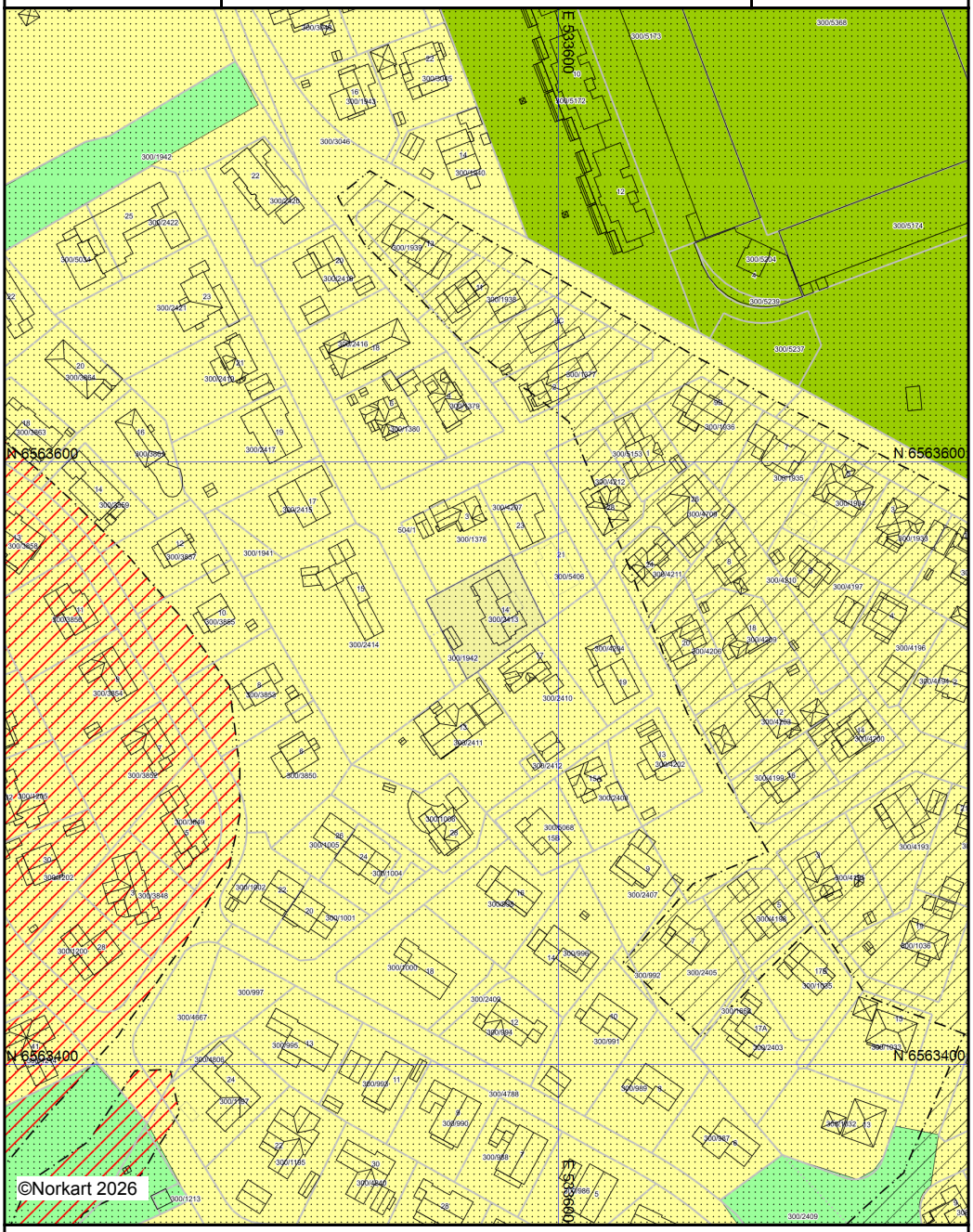
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 300/2413
Adresse: Olav Kyrres gate 14
Utskriftsdato: 30.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

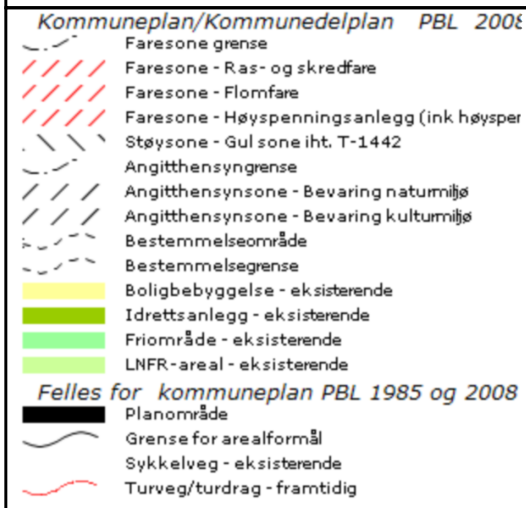
UTM-32



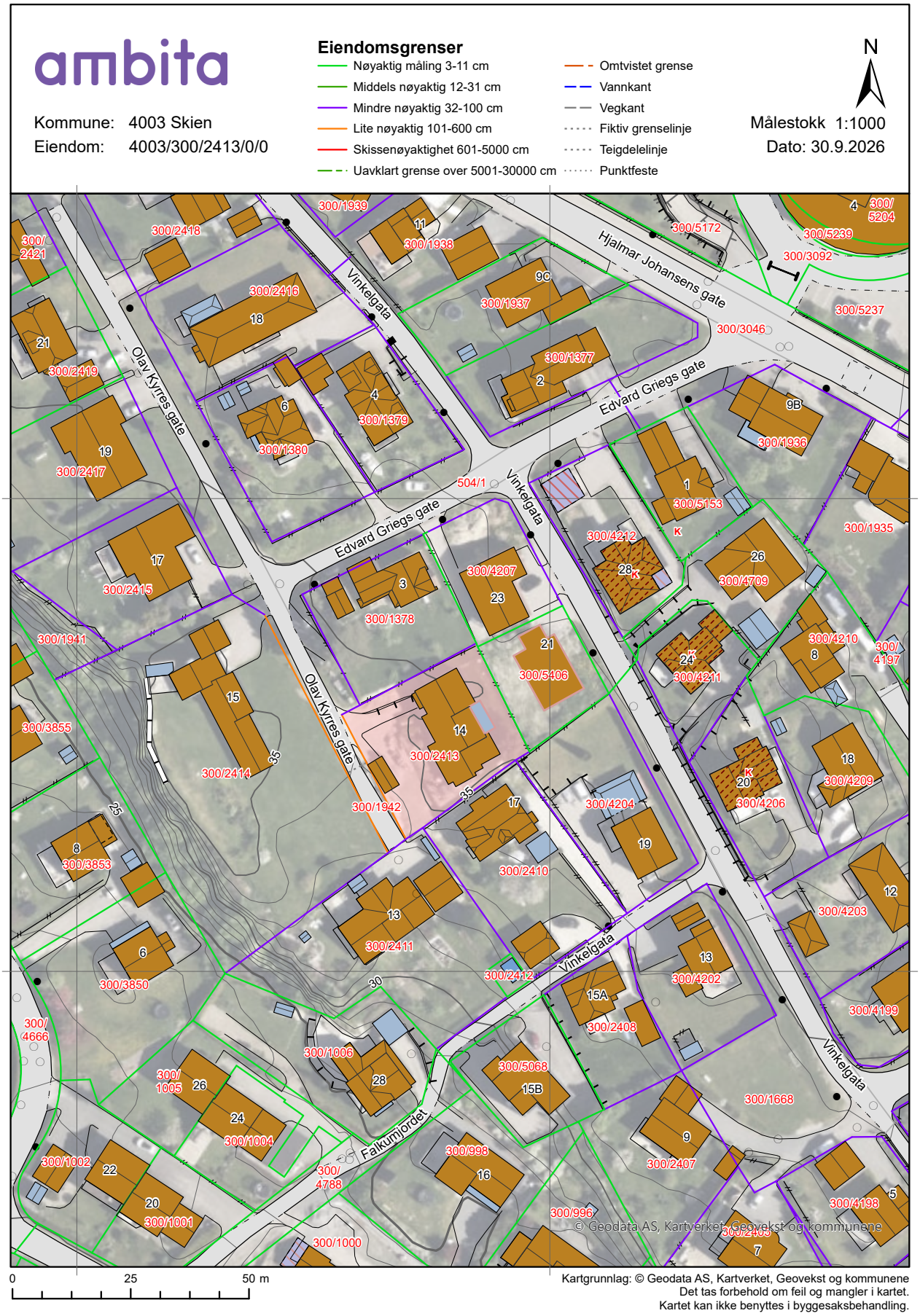
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



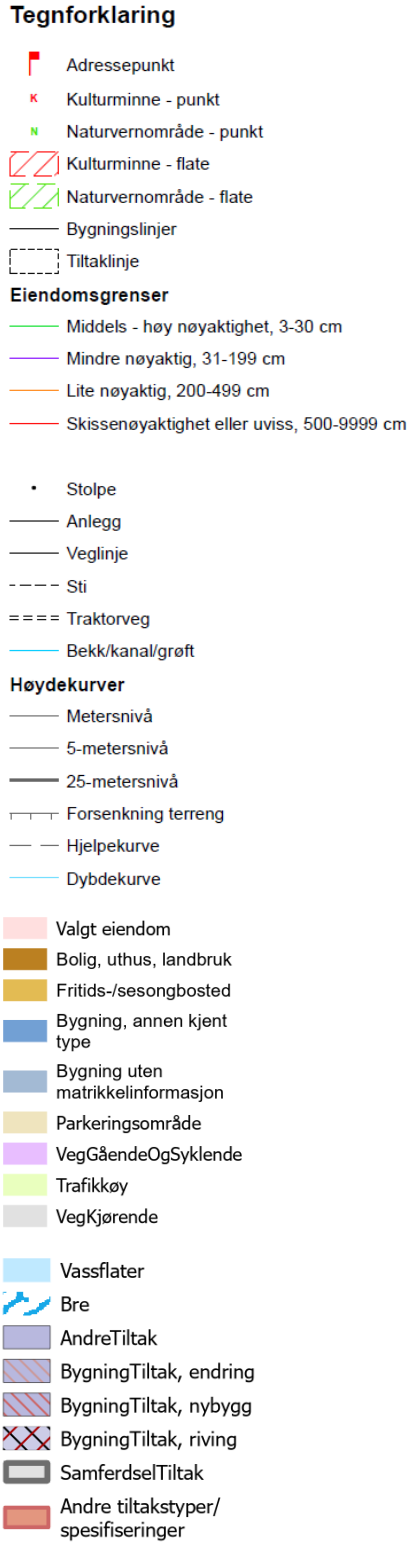
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ 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 medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2843260368 / Jørgen E Thorkildsen, tlf. 97175664
Olav Kyrres gate 14, 3722 Skien
Gnr. 300, bnr. 2413 i Skien kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

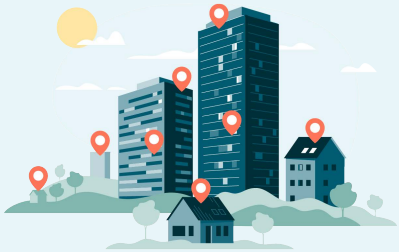
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2843260368
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.10.2026

Jørgen Thorkildsen
Eiendomsmegler

971 75 664
jorgen.thorkildsen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien
Postboks 184, 3701 SKIEN

eiendomsmegler1.no