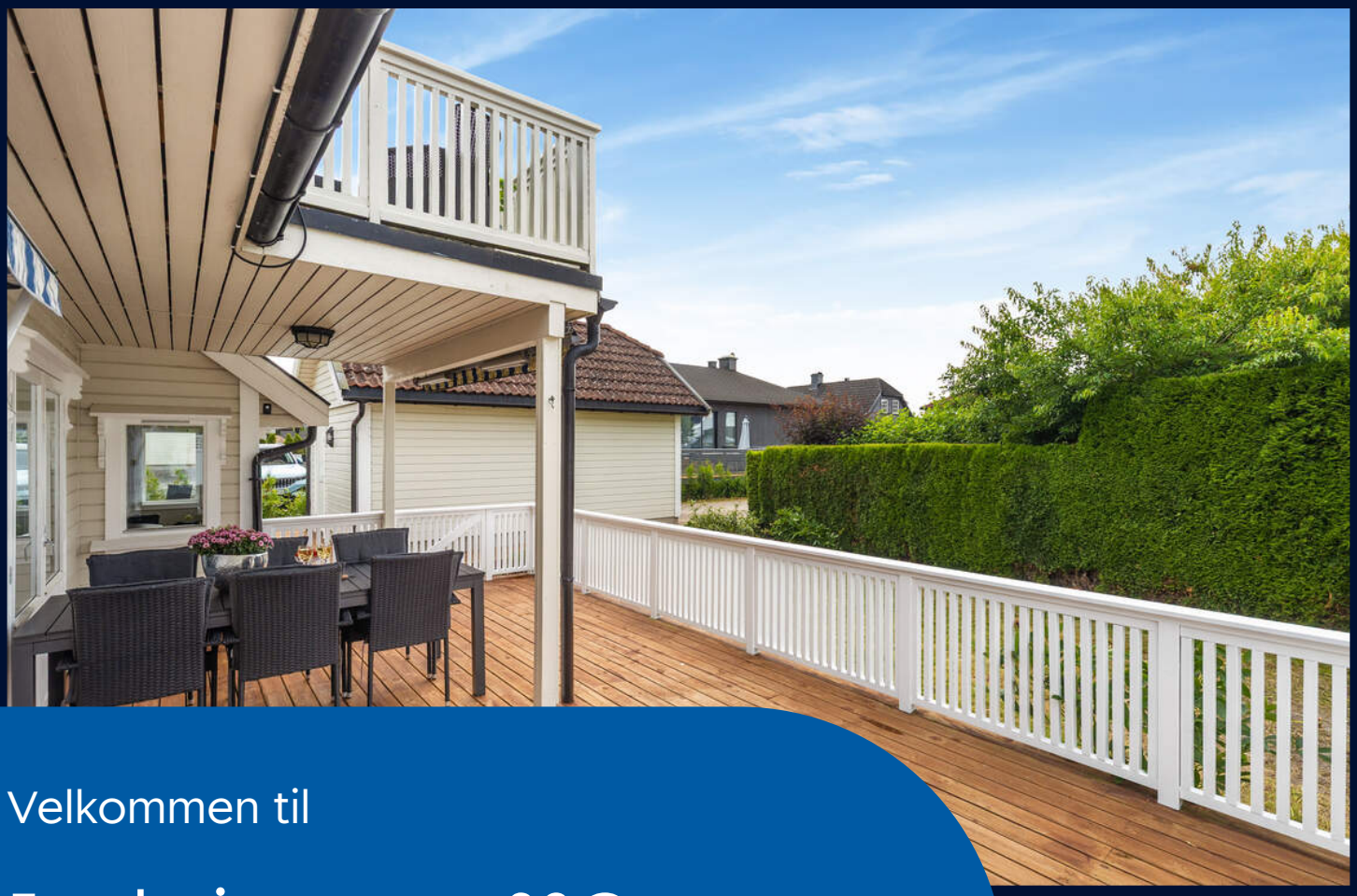




Velkommen til

Furuheimvegen 39C
3712 Skien

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Furuheimvegen 39C
3712 Skien

Innholdsrik familiebolig med 4 soverom og 2 stuer. Hyggelige, solrike uteplasser. Garasje. Barnevennlig på Borgestad!

Velkommen til Furuheimvegen 39c.

Dette er en innholdsrik og familievennlig enebolig i et veletablert boligområde på Borgestad. Her bor du med nærhet til skoler, barnehager og dagligvare. Området byr på fine turmuligheter, med Borgeåsen og gang- og sykkelstier lett tilgjengelig, og Jarseng med skiløyper kun en kort kjøretur unna.
Høydepunkter:
- Enebolig over to etasjer med totalt fire soverom
- To stuer, perfekt for familier med ulike behov
- Kjøkken fra Norema (2022) med integrerte hvitevarer
- To bad, hvorav ett er oppgradert i 2022
- Fine uteplasser og hage, inkludert sydvestvendt terrasse
- Garasje med elektrisk port og elbillader
- Effektiv oppvarming med vannbåren varme og peisovn

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 990 000
Omkostninger*	kr	131 090
Totalpris inkl. omk.	kr	5 121 090
BRA/BRA-I		166/144 m²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 738 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		2000
Energimerking		C

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!



Tonje Nystad
Eiendomsmegler

902 45 578
tonje.nystad@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 990 000**
Omkostninger*	kr	**131 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**5 121 090**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 130 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 131 090

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 25 806 pr. år for 2025
Kommunale avgifter for eiendommen omfatter eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feie- og tilsynsgebyr. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 25 806,- i 2025.

Årsprognose for 2026 er kr 25 144,28,-.

Registerbetegnelse
Gnr. 73, bnr. 486 i Skien kommune.

Areal
Enebolig:

BRA-i: 144 m2
BRA total: 144 m2

1. etasje
BRA-i: 84 m2.
TBA: 81 m2.

2. etasje
BRA-i: 60 m2.
TBA: 8 m2.

Garasje:

BRA-e: 22 m2
BRA total: 22 m2

1. etasje
BRA-e: 22 m2.

Ikke målbare arealer
Det er ca. 10m2 gulvareal i 2. etasje som ikke er måleverdig (ALH) på grunn av lav takhøyde (skråtak) under 1,9 meter.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
[Enebolig og Garasje]
Garasje på ca. 22m2 godkjent areal er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er ca. 10m2 gulv areal i 2 etasje som ikke er med i arealberegningen pga. lav takhøyde (skråtak). Godkjent takhøyde er 1,9 meter. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
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
Det medfølger frittstående enkelgarasje med elektrisk leddport. I tillegg er det parkering på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 738 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Pent opparbeidet tomt med gressplen, hekk og diverse beplantning. Innkjørselen er belagt med belegningsstein.

Byggeår
Ca. 2000

Innhold
Enebolig over to etasjer med frittliggende garasje som består av følgende rom:

Enebolig:
1. etasje BRA-i: Entré/gang, teknisk rom/bod, vaskerom, kjøkken, stue og soverom.
2. etasje BRA-i: Loftstue, tre soverom og bad.

Garasje:
1. etasje BRA-e: Garasje.

Balkong i 2. etasje på ca. 8 m² med utgang fra boligen.
Terrasse på ca. 28 m², delvis takoverbygd, med adkomst fra stuen.
Platting ved inngangspartiet på ca. 53 m².
Platting/gangbane i trevirke langs garasjen.

Standard
Innholdsrik enebolig fra 2000 som fordeler seg over over to etasjer med en praktisk og gjennomtenkt planløsning. Boligen byr blant annet på fire soverom fordelt over begge plan, hyggelige uteområder, romslig stue samt loftstue.
Boligen er oppgradert de senere årene med: kjøkkeninnredning fra Norema montert i 2022, vaskerom pusset opp samme år, laminatgulv i 2. etasje fra 2022, og varmeanlegget har gjennomført service og blitt oppgradert i 2026. Peisovnen i stuen ble montert i 2018.
Vannbåren varme i alle gulv i 1. etasje og på badet i 2. etasje, samt radiatorer i loftstuen og soverommene i 2. etasje, gir god og jevn varme gjennom hele huset.
Uteområdene er skjermet og hyggelige med en sørvestvendt terrasse på ca. 28 m² med delvis takoverbygg fra stuen, en stor platting ved inngangspartiet mot sørøst, og en balkong i 2. etasje.

Entré:
Lys og hyggelig entré ønsker deg velkommen inn. Her er det fin plass til både sko og yttertøy. Overflater består av flislagt gulv, malte vegger og trepanel i himling. Herfra leder gangen videre til stuen på den ene siden og trappen til 2. etasje på den andre siden samt dør til vaskerommet og teknisk rom/bod.

Stue:
Stuen er lys og romslig, med flere gode vindusflater og direkte utgang til den sørvestvendte terrassen. Peisovnen, montert i 2018 er plassert mot en vegg med steinbekledning som gir rommet et fint blikkfang. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord her. Luft-til-luft-varmepumpen fra 2019 er også plassert i stuen og bidrar til fleksibel temperaturregulering.

Terrasse:
Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt terrasse på ca. 28 m² som er delvis takoverbygd. Det er god plass til et stort spisebord med stoler og en loungegruppe. Rekkverket er i tre og malt hvitt. I tillegg er det en stor platting mot sørøst ved inngangspartiet, utført i trevirke.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen fra Norema ble montert i 2022 og har profilerte fronter med benkeplate i laminat og underlimt oppvaskkum i stål. Innredningen består av både over- og underskap som gir god arbeidsplass og rikelig med skap- og skuffeplass. Integrerte hvitevarer inkluderer kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Oppvaskmaskinen har integrert vannstoppsystem, og det er montert komfyrvakt under den fritthengende kjøkkenventatoren med avtrekk ut. I forbindelse med kjøkkenet er det spiseplasskrok med vinduer på to vegger som slipper inn godt dagslys. Her er det fin plass til et spisebord. Det er gulvvarme i flisene fra byggeåret.

Vaskerom:
Vaskerommet i 1. etasje ble pusset opp i 2022 med microsement på gulv, våtromsplater på vegg og malt trepanel i taket. Rommet er innredet med overskap og benk med utslagsvask i stål, vegghengt toalett, servant og plass til vaskemaskin og kondenstørketrommel side om side. Ventilasjon via elektrisk vifte og tilluft under døren. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov knyttet til det vanntette sjiktet.

Soverom, 1. etasje:
I 1. etasje er det et romslig soverom med plass til dobbeltseng og god plass til klær ved skyvedørsgarderobe. Rommet er malt opp i en dus fargetone som skapet en lun og god romfølelse. Det er fliser på gulv og malt panel i himling.

Loftstue:
Fra gangen i 1. etasje er det en åpen malt furutrapp som leder opp til loftstuen i 2. etasje. Loftstuen er lys og fin med plass til sofagruppe og mediemøblement. Fra loftstuen er det videre tilkomst til 3 av boligens soverom samt baderommet. Rommet har utgang til den sørvestvendte balkongen med fin plass til kafesett.

Balkong, 2. etasje:
Fra loftstuen er det utgang til en sørvestvendt balkong på ca. 8 m² med gulv av terrassebord i tre og rekkverk av tre. Balkongen ligger høyt i terrenget og gir utsyn over nabolaget og grøntområdene rundt.

Bad, 2. etasje:
Badet i 2. etasje har fliser på gulv med gulvvarme, fliser på vegg og malt trepanel i himling. Innredningen ble oppgradert i 2022 og inkluderer dusjkabinett, badekar, gulvmontert toalett og innredning med nedsenket servant og speilskap. Ventilasjon via elektrisk vifte og tilluft under døren. Badet har et oppgraderingsbehov.

Soverom, 2. etasje:
De tre soverommene i 2. etasje har alle laminatgulv fra 2022 og skråtak med malt trepanel. Hvert rom har vannbåren varme via radiator. Rommene har plass til seng og garderobeløsning.

Overflater:
Gulv: Fliser med gulvvarme i 1. etasje fra byggeåret. Laminat fra 2022 i 2. etasje (loftstue og soverom). Microsement oppå tidligere fliser på vaskerommet i 1. etasje (2022). Fliser med gulvvarme på badet i 2. etasje.
Vegger: Malte plater. Alle overflater overmalt i 2022. Våtromsplater på vaskerommet. Fliser på badet.
Himling: Malt trepanel. Alle overflater overmalt i 2022.

Lagring:
Teknisk rom/bod i 1. etasje. Bod i 2. etasje. Utvendig bod/lekestue tilhørende boligen. Frittstående enkelgarasje på ca. 22 m² med halvvalmet takkonstruksjon, elektrisk leddet garasjeport og tilgang via dør montert i 2025.

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.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- 1. Etasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon. Benyttet mikrosement er ikke et dokumentert eller godkjent vanntett sjikt (membran), men fungerer som en overflatebehandling. Det er derfor den opprinnelige membranen fra 2000 som må ivareta den vanntette funksjonen. Membranens tilstand kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep. På bakgrunn av alder og utførelse må det forventes at tettesjiktet har begrenset gjenværende levetid.

- 2. Etasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Taktekking | Taksteinen har normal aldersrelatert slitasje og stedvis mosebegroing. Normal forventet levetid for betongtakstein er 30–60 år.

- Utvendig - Ytterdører | Nedre del av balkongdøren i 2. etasje er værslitt utvendig, og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er registrert værslitasje på rekkverket, med avflassing av maling og begynnende overflatenedbrytning på utsatte partier.

- 1. Etasje Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard.

- Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet

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

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
Eiendommen ligger i Furuheimvegen på Borgestad, i et rolig og veletablert boligområde med lite gjennomgangstrafikk. Området domineres av eneboliger og har et etablert preg, med hekker og grønne hager langs gatene. Borgestad barnehage er et par minutters gange unna, Buer barneskole og Menstad ungdomsskole nås begge på under et kvarter til fots.

Til dagligvarehandelen er det kort vei, med Spar Borgestad og Rema 1000 Menstad begge innen gangavstand. Kjørbekk-området med flere forretninger nås raskt med bil, og Skien sentrum med kjøpesentre, kafeer og kulturtilbud er en kort kjøretur unna. Bussholdeplassen på Borgestad gir forbindelser til Skien, Porsgrunn og Bamble/Langesund.

For friluftsliv er Borgeåsen tilgjengelig i nærheten, og gang- og sykkelvegen over Høgda følger Håvundvegen med kulturlandskapet i Gjerpensdalen på den ene siden og elva på den andre. Jarseng byr på turstier om sommeren og oppkjørte løyper om vinteren. Idrettsforeningen Borg har fotball- og aktivitetstilbud i området, og Menstadhallen ligger et par minutters sykkeltur unna.

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 over to etasjer, opprinnelig fra byggeår 2000. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende bordkledning, og bakveggen er oppført i pussede lecablokker. Taket er halvvalmet, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Taktekkingen består av betongtakstein fra byggeåret 2000. Boligen har malte vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1999. Hovedytterdøren er en malt og isolert dør produsert i 2026, og det er to tofløyede balkongdører i tre med 2-lags isolerglass fra 1999. Garasje:
Frittstående enkelgarasje på ca. 22 m². Garasjen har halvvalmet takkonstruksjon tekket med betongtakstein. Veggene er oppført i tradisjonelt reisverk med liggende, malt kledning.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg enebolig datert 22.03.2000. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger «Melding om arbeid» for nybygg av garasje, uthus, anneks knyttet til bolig datert 15.05.2000. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Ifølge informasjon i kommunens arkiver ble det ikke gitt ferdigattest på meldinger om arbeid som ble sendt inn i denne perioden, og det foreligger derfor ikke ferdigattest på garasjen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eneboligen datert 01.03.1998, samt tegninger for den frittstående garasjen stemplet i kommunen 08.05.2000.

Vinduet på soverommet i 1. etasje har noe endret plassering og det er etablert terrasse og plattinger uten at dette er søkt om og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder overnevnte tiltak.
Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen 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.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet, fjernvarme, varmepumpe og ved. Det er vannbåren varme som gulvvarme i alle gulv i 1. etasje og på baderommet i 2. etasje, samt i radiatorer plassert på soverommene og i loftstuen.

Videre er det installert en luft-til-luft-varmepumpe produsert i 2019, og en peisovn montert i stuen i 2018 tilknyttet elementpipe fra byggeåret.

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 boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

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 aktsomhetsgrad for radon.

Det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak mot radon i boligen.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID 2021007), vedtatt 14.11.2024. I planen er 738 m² av eiendommen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende. Eiendommen ligger også innenfor bestemmelsesområdet 'Bybåndet', som fastsetter bestemmelser for byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Eiendommen berøres av hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø i kommuneplanen. Områdene som er vist som hensynssoner for bevaring av kulturmiljø, skal sikres med sitt særpregete miljø og sin identitet, i tråd med kulturminneplanen. Målet er å bevare bygningenes arkitektoniske og miljømessige verdier. Tiltak på bygninger som ikke er listeført i kulturminneplanen skal i størst mulig grad ta hensyn til strøkets karakter. Det er krav om søknad ved alle tiltak innenfor hensynssoner for bevaring kulturmiljø og på bygninger med avklart verneverdi.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er det ikke regnet som farlig å bo på kvikkleire. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Kvikkleireskred utløses oftest 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.

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 (TEK) og NVEs 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.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Det finnes ubebygde tomter i nærområdet, blant annet på eiendom med gnr 73 bnr 146 og 476. Det må påregnes at det i fremtiden kan bli igangsatt byggearbeider her.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, 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 1 061 131 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 244 523 for 2024.

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
Tine Løkka Hansen

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

4003/73/486:
24.07.2026 - Dokumentnr: 845254 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Sør-Norge AS
Org.nr: 958 427 700
Elektronisk innsendt

30.08.1999 - Dokumentnr: 12037 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4003 Gnr:73 Bnr:182

14.09.2006 - Dokumentnr: 15876 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2006 - Dokumentnr: 15876 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1745074 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0806 Gnr:73 Bnr:486

01.01.2024 - Dokumentnr: 454902 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3807 Gnr:73 Bnr:486

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

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:
Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon og vederlag
Provisjon kr 55 000,-
Avslag GBBL medlem - 5000,-
Avslag Sparebank1 kunde kr - 5 000,-
Markedspakke standard med BlikkFang kr 24 200,-
Oppgjørshonorar kr 7 900,-
Tilrettelegging kr 16 900,-
Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift kr 2 500,-
Visningshonorar, per visning / Overtagelsehonorar kr 2 700,-
Infoland Skien kommune kr 3 272,-
Tinglysningsgebyr - sikringsobligasjon- urådighet kr 545,-

Sum provisjon, vederlag og andre utgifter kr 103 017,-

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 Bernt Egil Grubbe den 27.07.2026.

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 siste arbeidsdag før overtakelse. 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
Tonje Nystad
Eiendomsmegler
Telefon: 902 45 578
E-post: tonje.nystad@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Porsgrunn og Bamble
Postboks 48
3901 PORSGRUNN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.
































AEG


Coffee MENU
























BOSCH
















39 C

Plantegning



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.



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.

FURUHEIMVEGEN 39C

Nabolaget Borgestad - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Borgestad	Linje M1, M1N, R 1, P5, P10, 185, 601	5 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon	Linje RE11, RX11, R55	7 min 3.5 km
Sandefjord lufthavn Torp		42 min

SKOLER

Buer skole (1-7 kl.)	246 elever, 16 klasser	9 min 0.8 km
Bølehøgda skole (1-10 kl.)	152 elever, 10 klasser	5 min 2.7 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.)	297 elever, 20 klasser	11 min 1 km
Skogmo videregående skole	900 elever, 40 klasser	6 min 2.8 km
Porsgrunn videregående skole	1100 elever	8 min 3.9 km

> «Borgestad er Telemarks svar på Kardemommeby»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

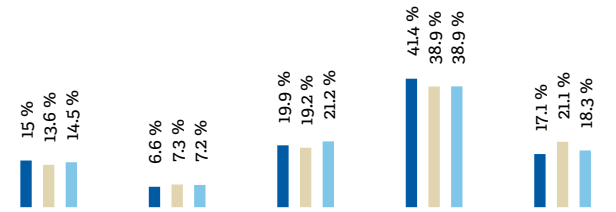
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Borgestad	1 240	538
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Borgestad barnehage (1-5 år)	64 barn	3 min 0.3 km
Enggrav barnehage (1-1 år)	2 barn	9 min 0.8 km
Buerflata barnehage (1-5 år)	75 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Spar Borgestad	PostNord	5 min 0.5 km
Rema 1000 Menstad	Post i butikk	9 min 0.8 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

GATEPARKERING

Lett 90/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

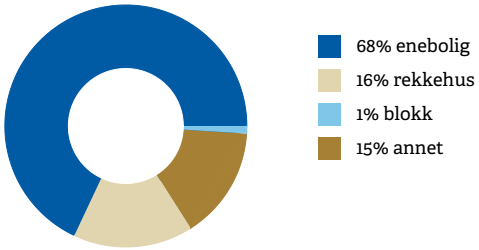
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 86/100

SPORT

Borgs bane Ballspill, fotball	**8 min** 0.6 km
Menstadhallen - flerbrukshall Aktivitetshall	**8 min** 0.8 km
Pro Gym Grenland	**6 min**
SATS Express Porsgrunn	**7 min**

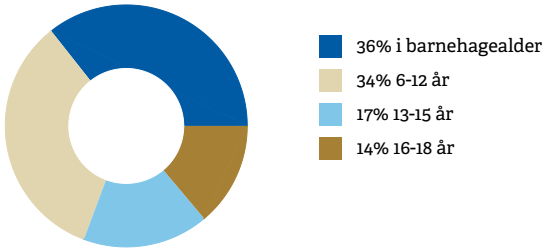
BOLIGMASSE



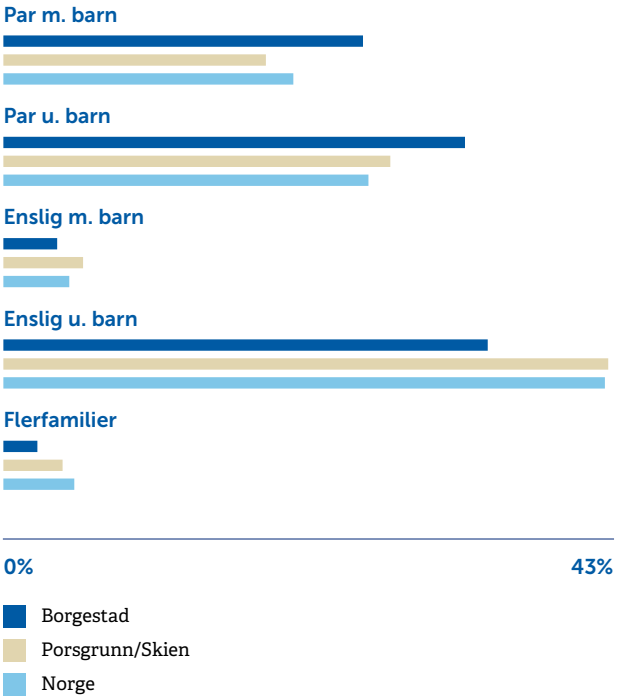
VARER/TJENESTER

Hovenga Senteret	**6 min**
Vitusapotek Borgeåsen	**11 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

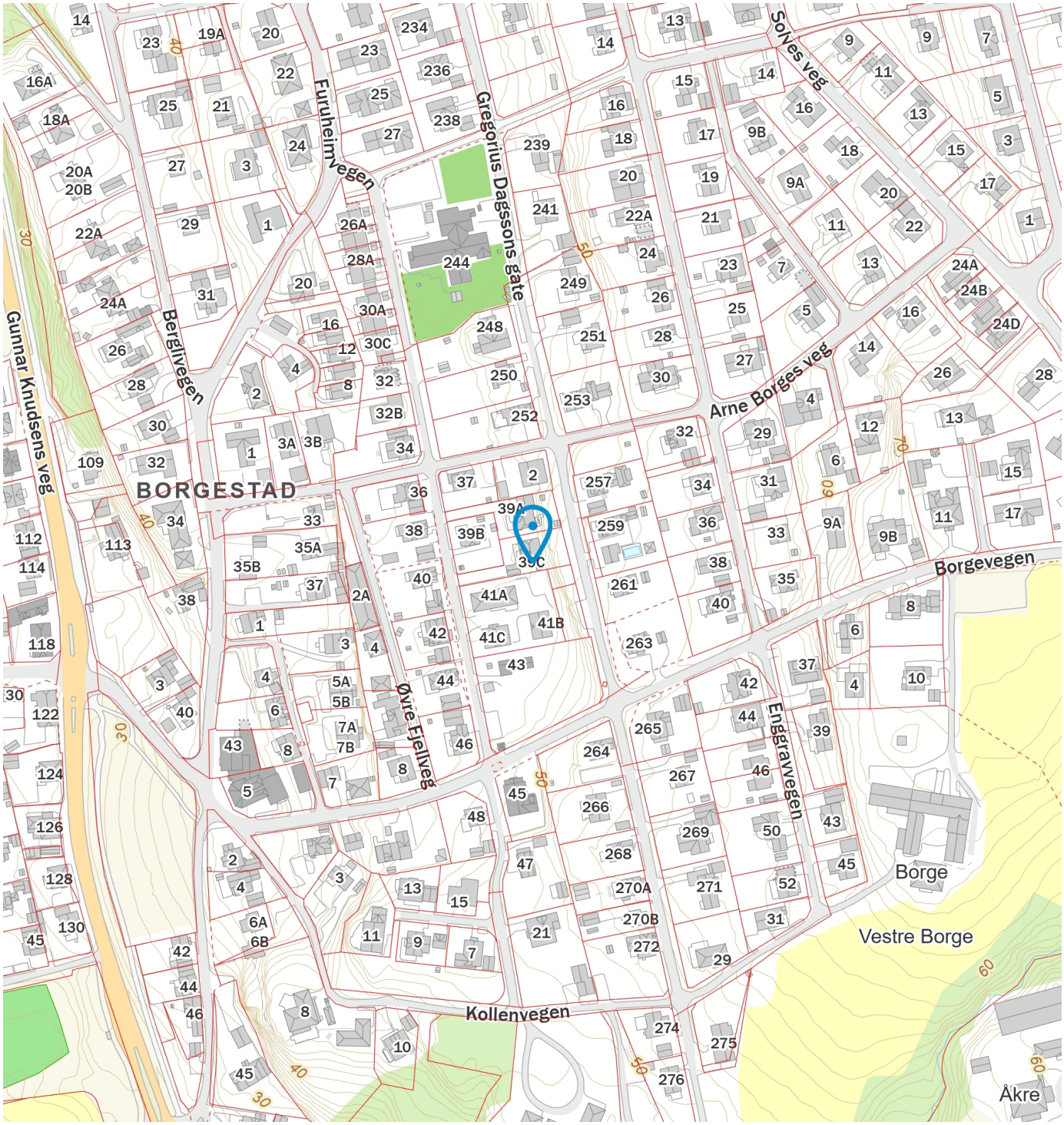


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**36%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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.



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	Tine Løkka Hansen

Boligen

Furuheimvegen 39C
3712 Skien

4003-73/486/0/0

- Boligen ble kjøpt 2022
- 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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom 1.etg ble pusset opp ved egeninnsats.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Skien kommune hadde gravearbeid i gaten ovenfor(gregorius dagssonsgate), og da gravde entreprenør over vannledning. Vannet rant ned til boligen samt boligen ved siden av. Vannet trengte inn gjennom til soverom 1. etg og rakk å ligge der en time før brannvesen kom og startet tørking. Takstmann kommet i ettertid. Drenering utenfor ble gjort på egeninnsats
Ingen fukt målt i ettertid på soverom.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Drenering utført av brannvesen samt egeninnsats sammen med nabo.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet vindu på soverom 1.etg ca 1 meter inn mot gregorius dagsonsgate i forbindelse med opprettelse av ett fjerde soverom. Lettvegg i stuen ble anlagt i samme tidsrom.

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?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **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**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Ble satt inn 7 nye takstein på garasjetak etter stormen «Amy» knuste takstein.

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?:** 2024

   Firmanavn: Skien brannvesen og egeninnsats

   Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere punkt angående vanngjennomtrengning soverom 1. etg.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Huseier og nabohus.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Bakvegg(soverom 1.etg).

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?

• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

I ettertid av vanngjennomtrening soverom 1.etg løsnet musebørste på en liten del av bakre vegg.
To mus kom inn. Har hatt skadedyrkontroll og de ordnet med problemet. Ingen mus oppdaget i ettertid. Hatt musefeller satt opp som forsikring på at ingen flere har kommet inn.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Rentonil skadedyrkontroll

Beskrivelse av arbeidet: Befaring. Oppdaget problemene med en gang ettersom musebørsten hadde løsnet på en del av veggen. Ble rådet til å sette opp musefeller for å se om flere kommet inn. Ikke kommet flere inn.

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Forrige eier opplyste at tidligere eier hadde hatt vannlekkasje fra baderom 2.etg og ned mot hjørne ytterdør i 1. etg. De hadde hatt rørlegger. Rørlegger hadde tettet igjen rør. Ingen feil oppdaget av forrige eier eller undertegnede.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: Jeg vet ikke år. Heller ikke hvilken rørlegger som var. Jeg vet ikke detaljer omkring dette-årstall og firma er fiktivt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Rørlegger Sivertsen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Service og oppgradering av varmeanlegg.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

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?

• **Ja**

Se punktet om mus etter vanngjennomtrening fra kommunal vei.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Elektro 4
   Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken satt opp på egeninnsats. Elektrisk arbeid utført av Elektro 4

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av kjøkken gjort på egeninnsats.

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

Bolig 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.

Fremtind

8

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse	
Furuheimvegen 39C, 3712 SKIEN	
Dato for energimerking **02.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325948**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8506825**
Gårdsnummer **73**	Bruksnummer **486**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2000**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **144,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **144,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
112,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
117,06 kWh/m²	**22 620 kWh**

Vedlegg: Energiattest



Furuheimvegen 39C, 3712 SKIEN

Detaljering

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



Furuheimvegen 39C, 3712 SKIEN



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

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: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tilstandsrapport

Enebolig
Furuheimvegen 39C, 3712 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 73, bnr. 486

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 27.07.2026 **Rapportdato:** 05.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-3987 **Referansenummer:** BX2697

Autorisert foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår ref: Tonje Nystad EM1
Telemark

Takstgruppen Stavern Taksering AS Takst og ingeniørtjenester

Norsk takst

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.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Medansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Furuheimvegen 39C, 3712 SKIEN
Gnr 73 - Bnr 486
4003 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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Furuheimvegen 39C, 3712 SKIEN
Gnr 73 - Bnr 486
4003 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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Furuheimvegen 39C, 3712 SKIEN
Gnr 73 - Bnr 486
4003 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer med frittliggende enkel garasje på 22m2. Boligen inneholder bl.a. flislagt bad med vannbåren varme, vaskerom med opplegg for vaskemaskin og eget teknisk rom. Takhøyden i stue er 2,39 m. Laminat og flis på gulv i alle oppholdsrom. Stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sørvestvendt terrasse på ca. 28m2. Kjøkkenløsning fra Norema med profilerte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Boligen har noe oppgraderings behov og avvik som vi har gitt TG2 og TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret 2000. Undertaket er opplyst å være utført med takpapp. Taket er besiktiget visuelt fra bakkenivå og fra balkong i 2. etasje. Én takstein ble løftet i forbindelse med befaring for kontroll av undertaket. Taksteinen fremstår med normal aldersrelatert slitasje og stedvis lav- og mosebegroing. Det ble ikke registrert synlige skader, forskyvninger eller knuste takstein på de tilgjengelige delene av takflaten.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt sort stål.
Vindskier er utført i treverk. Komponentene er visuelt besiktiget fra bakkenivå og fra balkong i 2. etasje. Det ble ved befaring ikke registrert synlige deformasjoner, skader, korrosjon eller andre vesentlige avvik på de tilgjengelige delene. Vindskiene fremsto uten synlige tegn til råte eller skader fra de observerbare områdene.
Taket er halvvalmet, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er tett kaldtloft. Befaringen er utført fra bakkenivå og i 2. etasje.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og liggende bordkledning. Bakveggen er oppført i pussede lecablokker. Kledningen er overmalt i senere år. Det ble ikke oppdaget råte eller skader i kledningen.
Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass i boligen. Vinduene er produsert i 1999.
Det er malt isolert hovedytterdør, produsert i 2026. To stk. malte tofløyet balkongdører i tre med 2-lags isolerglass. Dørene er produsert i 1999.
Balkong i 2. etasje på ca. 8 m² med utgang fra boligen. Balkongen er sydvestvendt og har gulv av terrassebord i tre samt rekkverk av tre. Konstruksjonen fremstår i hovedsak med normal funksjon ut fra alder og tilgjengelige observasjoner.
Boligen har en sydvestvendt terrasse på ca. 28 m², delvis takoverbygd, med adkomst fra boligen. Videre er det en sydøstvendt platting ved inngangspartiet på ca. 53 m², samt platting/gangbane av trevirke langs garasjen. Platting/gangbane er ikke målt.
Terrasse- og plattingarealene er utført i trevirke og fremstår med normal alders- og værrelatert slitasje. Normal overflatebehandling og vedlikehold må påregnes.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet i boligen er belagt med laminat fra 2022 i 2. etasje, og fliser med vannbåren varme i 1. etasje fra byggeåret. Det er registrert bom (hulrom) i flere fliser i 1. etasje. Forholdet bør følges med på.
Veggene består av malte plater, og himlingen/taket er utført med malt trepanel. Alle overflatene ble overmalt i 2022 og har normal bruksslitasje.

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt tiltak.
Det er elementpipe fra byggeåret. Peisovn er montert i stuen i 2018, og sotluke/feieluke er plassert inne i boligen ved trappegangen.
Boligen har en åpen, malt furutrapp fra 1. til 2. etasje. Trappen er utstyrt med rekkverk og håndløper på begge sider, og trinnene har monterte sklisikringsmatter. Trappen fremstår med normal bruksslitasje og tilfredsstillende funksjon.
Innvendige dører er profilerte dører med tre speil. Skyvedør inn til kjøkkenet. Svingdører ellers i boligen med normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1 etasje › Vaskerom
Vaskerom oppgradert i 2022 med smurt microsement oppå tidligere fliser med vannbåren varme under, våtromsplater på vegg og malte trepanel i taket. Rommet er innredet innredning med utslagsvask i stål, vegghengt toalett og og plass til vaskemaskin og kondenstørketrommel. Våtrommet har til sluk, fall er ca1:50 rundt sluket utenfor innredningen (ikke tilgang under innredning). Høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist er 12 mm. Det er ca. 30 mm oppkant ved dørterskel. Det er ikke sjekket for membran i sluket, da det ikke var tilgang. Avtrekk fra elektrisk vifte og tilluft under døren. Det er ikke boret hull i veggen og det er ikke foretatt fuktsøk i konstruksjonen, pga. tilleggende konstruksjoner. Ingen skadelige fuktverdier ble funnet ved overflatefuktmåling inne i våtrommet.

Våtrom › 2 etasje › Bad
Bad fra tidlig 2000-tall med fliser på gulv med vannbåren varme, fliser på vegg og malte trepaneler i himling/tak med spotter. Dusjkabinett, badekar, gulvmontert toalett, innredning med nedsenket servant og speilskap. Kabinett, badekar og innredning er utskiftet i 2022.
Badet har fall til sluk, fallet er 1:100. Høydeforskjellen mellom sluk under badekar og gulv ved døren er 20 mm, og under kabinettet er den 19 mm. Det er ca. 15 mm oppkant ved dørterskelen. Membran er synlig i sluk.
Det er ventilasjon via elektrisk vifte og lufting under døren. Det er boret hull i vegg og målt for fukt i veggen, ingen høye fuktverdier er oppdaget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er montert i 2022 fra Norema, med profilerte fronter og benkeplate i laminat med underlimt oppvaskkum i stål.
Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
Oppvaskmaskinen har integrert vannstoppsystem, og det er montert komfyrvakt under ventilatoren. Det er montert fritthengende kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er montert fritthengende kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør i plast. Avløpsrørene er kun inspisert innvendig i boligen.
Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra våtrommene og til luft via ventiler i vinduene og luker i vegg.
Varmtvanns tank på ca. 200 liter plassert på teknisk rom/bod med

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Furuheimvegen 39C, 3712 SKIEN
Gnr 73 - Bnr 486
4003 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

avrenning til sluk.
Tanken mangler fast tilkobling og er prodiusert i 1999.
Det er vannbåren varme i alle gulv i 1. etasje og på baderommet i 2. etasje. Det er også vannbåren varme i radiatorer, plassert på soverommene og i loftstuen.
Radiatorene er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannens kompetanseområde.
Ifølge tidligere rapport har tidligere eier påkostet anlegget med ny termostat i 2005, oppgradert i 2009 (begge pumpene byttet, fordelingsstokk og alle aktuatorene byttet), samt nytt varmeelement i 2017.
Boligen har innfelt sikringsskap med automatsikringer fra byggeåret (2000). AMS-måler ble skiftet i 2022. Kursfortegnelse er tilgjengelig i skapet. Det har vært gjennomført eltilsyn i forbindelse med oppgradering av sikringsskapet ved montering av kjøkken i 2022.
Eier har besvart spørsmål om det elektriske anlegget på befaringsdagen. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover en enkel visuell besiktigelse av sikringsskapet.
Leiligheten har fungerende brannslukningsapparat og røykvarsler.
Luft-Luft varmepumpe, produsert i 2019. Tilstand er ikke vurdert da det er utenfor takstmannen sitt fagområde.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling. Boligen er fundamentert med støpt betongplate på grunn, etablert på komprimert sprengsteinsfylling. Denne fundamenteringsløsningen var en vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet og gir normalt et stabilt og bæredyktig underlag når utførelsen er tilfredsstillende.
Det er ikke registrert synlige tegn til setningsskader eller andre forhold som indikerer unormale bevegelser i fundamenteringen ved befaringen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, da fundamenteringen under terreng ikke er tilgjengelig for inspeksjon.
Det er drenerende masser og sprengsteinsfylling rundt boligen, utført i 2000.
Det er ingen drenering rundt boligen som ligger over terrengnivå, men takvann ledes ned til kum.
Grunnmuren er utført i isolerte elementer, og det er støpt plate på mark.
Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, med synlige rør av plast. Offentlig avløp skjer via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann - og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken; kun synlige rørføringer er vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

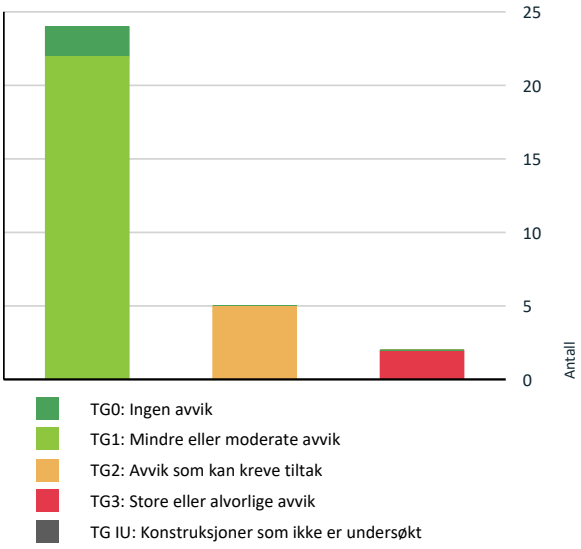
Originale tegninger er mottatt og gjennomgått. Eier har montert opp lettvegg i stuen og opprettet et soverom. Det er tegnet inn som et alternativ på originale tegninger, så endringen er ikke nødvendig å søke kommunens byggesakskontor.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Furuheimvegen 39C, 3712 SKIEN
Gnr 73 - Bnr 486
4003 SKIEN

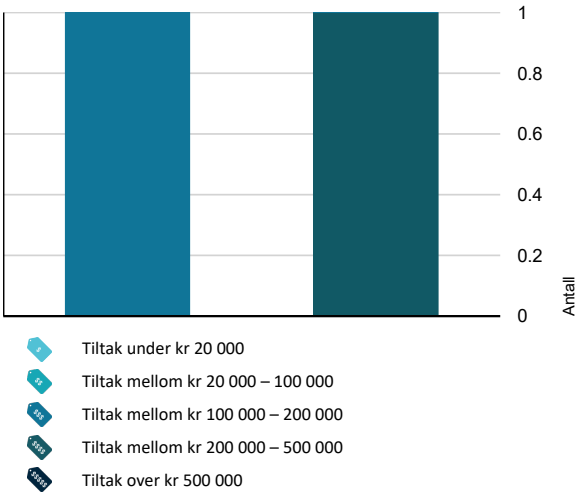
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Furuheimvegen 39C, 3712 SKIEN
Gnr 73 - Bnr 486
4003 SKIEN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2000

Kommentar

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret 2000. Undertaket er opplyst å være utført med takpapp. Taket er besiktiget visuelt fra bakkenivå og fra balkong i 2. etasje. Én takstein ble løftet i forbindelse med befaring for kontroll av undertaket. Taksteinen fremstår med normal aldersrelatert slitasje og stedvis lav- og mosebegroing. Det ble ikke registrert synlige skader, forskyvninger eller knuste takstein på de tilgjengelige delene av takflaten.

Vurdering av avvik:
• Taksteinen fremstår med normal aldersrelatert slitasje og stedvis mosebegroing.

• Normal forventet levetid for betongtakstein er 30–60 år.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring som rengjøring bør utføres, og mose bør fjernes for å forhindre at fuktighet holdes tilbake, noe som kan redusere levetiden på taktekkingen og øke risikoen for fuktskader.
Videre bør takets tilstand overvåkes jevnlig for å avdekke eventuell utvikling som kan føre til lekkasjer eller ytterligere skader.

• Overvåk tilstanden jevnlig, da taktekkingen nærmer seg tidspunktet for når utskiftning kan bli aktuelt.
Konsekvensen av å ikke følge opp er økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner når taksteinen nærmer seg slutten av sin forventede levetid.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt sort stål. Vindskier er utført i treverk. Komponentene er visuelt besiktiget fra bakkenivå og fra balkong i 2. etasje. Det ble ved befaring ikke registrert synlige deformasjoner, skader, korrosjon eller andre vesentlige avvik på de tilgjengelige delene. Vindskiene fremsto uten synlige tegn til råte eller skader fra de observerbare områdene.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er halvvalmet, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er tett kaldtloft. Befaringen er utført fra bakkenivå og i 2. etasje.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og liggende bordkledning. Bakveggen er oppført i pussede lecablokker. Kledningen er overmalt i senere år. Det ble ikke oppdaget råte eller skader i kledningen.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass i boligen. Vinduene er produsert i 1999.

Furuheimvegen 39C, 3712 SKIEN
Gnr 73 - Bnr 486
4003 SKIEN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt isolert hovedytterdør, produsert i 2026. To stk. malte tofløyet balkongdører i tre med 2-lags isolerglass. Dørene er produsert i 1999.

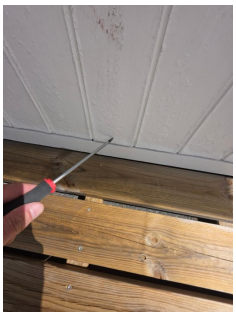
Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Nedre del av balkongdøren i 2. etasje er værslitt utvendig, og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i 2. etasje på ca. 8 m² med utgang fra boligen. Balkongen er sydvestvendt og har gulv av terrassebord i tre samt rekkverk av tre. Konstruksjonen fremstår i hovedsak med normal funksjon ut fra alder og tilgjengelige observasjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert værslitasje på rekkverket, med avflassing av maling og begynnende overflatenedbrytning på utsatte partier.

For å begrense videre slitasje og ivareta konstruksjonens levetid anbefales rengjøring, nødvendig overflatebehandling og vedlikehold av rekkverket.

Konsekvens/tiltak

• Rengjøring, overflatebehandling og jevnlig vedlikehold av rekkverket bør utføres for å hindre videre nedbrytning og forlenge levetiden på konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere slitasje, råte og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har en sydvestvendt terrasse på ca. 28 m², delvis takoverbygd, med adkomst fra boligen. Videre er det en sydøstvendt platting ved inngangspartiet på ca. 53 m², samt platting/gangbane av trevirke langs garasjen. Platting/gangbane er ikke målt.
Terrasse- og plattingarealene er utført i trevirke og fremstår med normal alders- og værrelatert slitasje. Normal overflatebehandling og vedlikehold må påregnes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet i boligen er belagt med laminat fra 2022 i 2. etasje, og fliser med vannbåren varme i 1. etasje fra byggeåret. Det er registrert bom (hulrom) i flere fliser i 1. etasje. Forholdet bør følges med på.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene består av malte plater, og himlingen/taket er utført med malt trepanel. Alle overflatene ble overmalt i 2022 og har normal bruksslitasje.

⚠ Radon

Beskrivelse

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Furuheimvegen 39C, 3712 SKIEN
Gnr 73 - Bnr 486
4003 SKIEN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

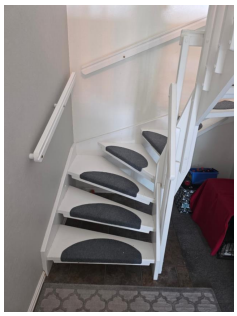
Beskrivelse

Det er elementpipe fra byggeåret. Peisovn er montert i stuen i 2018, og sotluke/feieluke er plassert inne i boligen ved trappegangen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en åpen, malt furutrapp fra 1. til 2. etasje. Trappen er utstyrt med rekkverk og håndløper på begge sider, og trinnene har monterte sklisikringsmatter. Trappen fremstår med normal bruksslitasje og tilfredsstillende funksjon.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte dører med tre speil. Skyvedør inn til kjøkkenet. Svingdører ellers i boligen med normal bruksslitasje.

VÅTROM

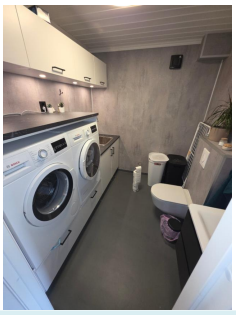
1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom oppgradert i 2022 med smurt microsement oppå tidligere fliser med vannbåren varme under, våtromsplater på vegg og malte trepanel i taket. Rommet er innredet innredning med utslagsvask i stål, vegghengt toalett og og plass til vaskemaskin og kondenstørketrommel. Våtrommet har til sluk, fall er ca1:50 rundt sluket utenfor innredningen (ikke tilgang under innredning). Høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist er 12 mm. Det er ca. 30 mm oppkant ved dørterskel. Det er ikke sjekket for membran i sluket, da det ikke var tilgang. Avtrekk fra elektrisk vifte og tilluft under døren. Det er ikke boret hull i veggen og det er ikke foretatt fuktsøk i konstruksjonen, pga. tilleggende konstruksjoner. Ingen skadelige fuktverdier ble funnet ved overflatefuktmåling inne i våtrommet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller våtromsutførelse fra byggeåret (2000). Det er kun fremlagt produktdokumentasjon for mikrosement påført eksisterende fliser. Mikrosementen dokumenterer ikke etablering av nytt godkjent tettesjikt, og det legges til grunn at opprinnelig membran fra byggeåret fortsatt er gjeldende.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Furuheimvegen 39C, 3712 SKIEN
Gnr 73 - Bnr 486
4003 SKIEN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater montert i 2022 på veggene, og malt panel fra byggeåret, overmalt i 2022, på innvendig tak.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Vaskerommet har flislagt gulv med underliggende tettesjikt fra byggeåret (2000). Gulvet ble i 2022 overflatebehandlet med mikrosement lagt oppå eksisterende fliser med vannbåren varme. Det er registrert 1:50 fall rundt sluket på utsiden av innredningen. Det var ikke tilgang under innredningen på befaringsdagen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Vaskerommet har flislagt gulv med underliggende tettesjikt fra byggeåret (2000). Gulvet ble i 2022 overflatebehandlet med mikrosement lagt oppå eksisterende fliser. Det er ca. 12 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskelen, og det er ca. 30 mm oppkant på membran ved terskelen. Sluk er ikke sjekket da det ikke var tilgang på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det opplyses at benyttet mikrosement ikke er et dokumentert eller godkjent vanntett sjikt (membran), men fungerer som en overflatebehandling. Det er derfor den opprinnelige membranen fra 2000 som må ivareta den vanntette funksjonen. Membranens tilstand kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep. På bakgrunn av alder og utførelse må det forventes at tettesjiktet har begrenset gjenværende levetid. Tilstandsgrad fastsettes ut fra øvrige registrerte forhold ved våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på eksisterende membran, samt vurdere tilstanden nærmere ved behov.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på membranen er økt risiko for at tettesjiktet ikke lenger har tilstrekkelig vanntett funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Det bør påregnes behov for oppgradering eller utskifting av tettesjiktet for å redusere risikoen for fremtidige skader.

• Ved utskifting av gulvet på vaskerommet, som omfatter pigging og fjerning av eksisterende fliser, etablering av nytt fall, nytt tettesjikt og legging av gulvbelegg (rimeligste godkjente løsning), anslås kostnaden til kr 80 000–140 000, avhengig av romstørrelse og nødvendige tilpasninger.
Dersom det velges en fullstendig renovering av våtrommet med utskifting av vegger, gulv, membran, sluk, rørinstallasjoner, elektriske installasjoner og ny innredning, vil kostnaden være vesentlig høyere enn dette estimatet.

TG er satt utfra ikke godkjent microsement som tettesjikt. Det er da alder på membran under flisene som setter TGen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet er innredet med utslagsvask i stål, vegghengt toalett samt plass til vaskemaskin og kondenstørketrommel.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk vifte og tilluft under døren.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Ved overflatefuktmåling inne i våtrommet ble det ikke oppdaget noen unormale fuktverdier.

2 ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Furuheimvegen 39C, 3712 SKIEN
Gnr 73 - Bnr 486
4003 SKIEN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Bad fra tidlig 2000-tall med fliser på gulv med vannbåren varme, fliser på vegg og malte trepaneler i himling/tak med spotter.
Dusjkabinett, badekar, gulvmontert toalett, innredning med nedsenket servant og speilskap. Kabinett, badekar og innredning er utskiftet i 2022.
Badet har fall til sluk, fallet er 1:100. Høydeforskjellen mellom sluk under badekar og gulv ved døren er 20 mm, og under kabinettet er den 19 mm. Det er ca. 15 mm oppkant ved dørterskelen. Membran er synlig i sluk.
Det er ventilasjon via elektrisk vifte og lufting under døren. Det er boret hull i vegg og målt for fukt i veggen, ingen høye fuktverdier er oppdaget.

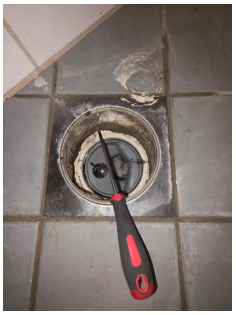
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tg3 er satt pga. alder. Forventet brukstid på membran er utgått.
Våtrommet bør totalrenoveres, membran/tettesjikt bør utskiftes, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og lekkasjer som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen og tilstøtende rom.
Ved utskifting av gulvet på baderommetrommet, som omfatter pigging og fjerning av eksisterende fliser, etablering av nytt fall, nytt tettesjikt og legging av gulvbelegg (rimeligste godkjente løsning), anslås kostnaden til kr 80 000–140 000, avhengig av romstørrelse og nødvendige tilpasninger. Ved bruk av andre materialer vil prisen bli annerledes.
Dersom det velges en fullstendig renovering av våtrommet med utskifting av vegger, gulv, membran, sluk, rørinstallasjoner, elektriske installasjoner og ny innredning, vil kostnaden være mellom 200 000,- - 500 000,- .Vesentlig høyere enn dette estimatet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

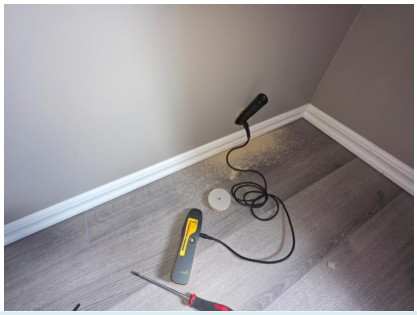
Det er foretatt hulltaking i vegg i soverommet bak dusjkabinettet på baderommet, og det er utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier; det er målt 6 %. Måleresultatet er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i veggen. Dette utelukker ikke at det kan være fukt i andre vegger på baderommet.



Furuheimvegen 39C, 3712 SKIEN
Gnr 73 - Bnr 486
4003 SKIEN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er montert i 2022 fra Norema, med profilerte fronter og benkeplate i laminat med underlimt oppvaskkum i stål. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Oppvaskmaskinen har integrert vannstoppsystem, og det er montert komfyrvakt under ventilatoren. Det er montert fritthengende kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert fritthengende kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast. Avløpsrørene er kun inspisert innvendig i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra våtrommene og til luft via ventiler i vinduene og luker i vegg.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvanns tank på ca. 200 liter plassert på teknisk rom/bod med avrenning til sluk.
Tanken mangler fast tilkobling og er prodiusert i 1999.

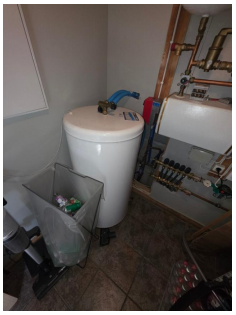
Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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





TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

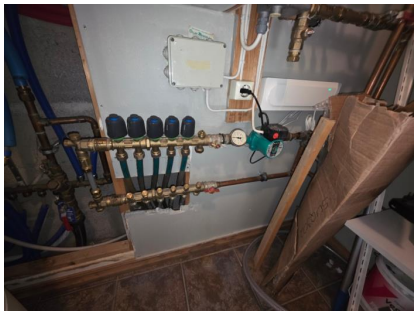
Beskrivelse

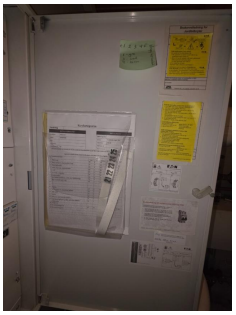
Det er vannbåren varme i alle gulv i 1. etasje og på baderommet i 2. etasje. Det er også vannbåren varme i radiatorer, plassert på soverommene og i loftstuen.
Radiatorene er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannens kompetanseområde.
Ifølge tidligere rapport har tidligere eier påkostet anlegget med ny termostat i 2005, oppgradert i 2009 (begge pumpene byttet, fordelingsstokk og alle aktuatorene byttet), samt nytt varmeelement i 2017.

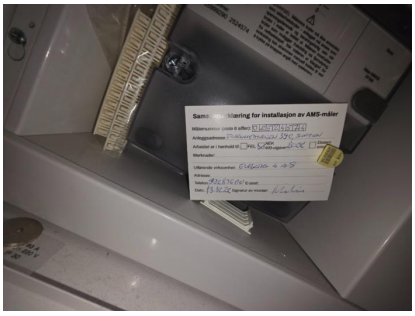
Furuheimvegen 39C, 3712 SKIEN
Gnr 73 - Bnr 486
4003 SKIEN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapport







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

Boligen har innfelt sikringsskap med automatsikringer fra byggeåret (2000). AMS-måler ble skiftet i 2022. Kursfortegnelse er tilgjengelig i skapet. Det har vært gjennomført eltilsyn i forbindelse med oppgradering av sikringsskapet ved montering av kjøkken i 2022. Eier har besvart spørsmål om det elektriske anlegget på befaringsdagen. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover en enkel visuell besiktigelse av sikringsskapet.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har fungerende brannslukningsapparat og røykvarsler.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft-Luft varmepumpe, produsert i 2019. Tilstand er ikke vurdert da det er utenfor takstmannen sitt fagområde.



Furuheimvegen 39C, 3712 SKIEN
Gnr 73 - Bnr 486
4003 SKIEN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling. Boligen er fundamentert med støpt betongplate på grunn, etablert på komprimert sprengsteinsfylling. Denne fundamenteringsløsningen var en vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet og gir normalt et stabilt og bæredyktig underlag når utførelsen er tilfredsstillende.
Det er ikke registrert synlige tegn til setningsskader eller andre forhold som indikerer unormale bevegelser i fundamenteringen ved befaringen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, da fundamenteringen under terreng ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er drenerende masser og sprengsteinsfylling rundt boligen, utført i 2000.
Det er ingen drenering rundt boligen som ligger over terrengnivå, men takvann ledes ned til kum.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i isolerte elementer, og det er støpt plate på mark.

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

Beskrivelse

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, med synlige rør av plast. Offentlig avløp skjer via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken; kun synlige rørføringer er vurdert.

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Furuheimvegen 39C, 3712 SKIEN
Gnr 73 - Bnr 486
4003 SKIEN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

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

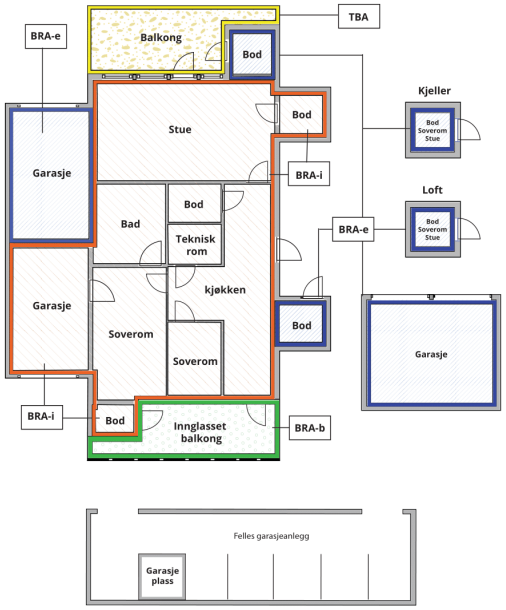
Hva er måleverdig areal?

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.

Furuheimvegen 39C, 3712 SKIEN
Gnr 73 - Bnr 486
4003 SKIEN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1 etasje	84			84	81		84
2 etasje	60			60	8	10	70
SUM	**144**				**89**	**10**	**154**
SUM BRA	**144**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Entré/gang, teknisk rom/bod, vaskerom, kjøkken, stue, soverom		
2 etasje	Loftstue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Garasje på ca. 22m2 godkjent areal er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er ca. 10m2 gulv areal i 2 etasje som ikke er med i arealberegningen pga. lav takhøyde (skråtak). Godkjent takhøyde er 1,9 meter. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Originale tegninger er mottatt og gjennomgått. Eier har montert opp lettvegg i stuen og opprettet et soverom. Det er tegnet inn som et alternativ på originale tegninger, så endringen er ikke nødvendig å søke kommunens byggesakskontor.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Drenering av hus i 2024 mot nordvest og mot nordøst av Skien Brannvesen. Vannlekkasje etter graving av Skien kommune hvor det ble gravet over vannledning.
Rentonil skadedyrkontroll har satt opp musefeller og fjernet mus i 2024 i forbindelse med vannlekkasje.
Rørlegger Sivertsen AS har hatt service og oppgradering av varmeanlegg i 2026.
Diverse elektrisk arbeider utført av Elektro 4 i 2023 i forbindelse med montering av kjøkken.
Det har vært service på varmeanlegget i boligen i 2025, montert trådløs termostyring, samt byttet ut ekspansjonskar.
Alt av faglært og ufaglært arbeide på boligen er beskrevet i eiers egenerklæringsskjema.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Furuheimvegen 39C, 3712 SKIEN
Gnr 73 - Bnr 486
4003 SKIEN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.7.2026	Bernt Egil Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	73	486		0	738.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Furuheimvegen 39C

Hjemmelshaver
Hansen Tine Løkka

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Borgestad beliggende i et lite traffikert gate.. Dette er et flott sted for barn å vokse opp - i trygge og fine omgivelser. Fra boligen er det kort vei til Borgestad barnehage, Buer barneskole og Menstad ungdomsskole. Kort vei til Skien, Porsgrunn, Herkules, og Kjørbekk.

Adkomstvei

Fra Skien: Kjør mot Prinsessegata/Fv32. Følg Fv32 til Borgevegen i Borgestad. Fortsett på Borgevegen til målet. Furuheimvegen 39C

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Furuheimvegen 39C, 3712 SKIEN
Gnr 73 - Bnr 486
4003 SKIEN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående enkelgarasje med et bruksareal på ca. 22 m². Garasjen har halvvalmet takkonstruksjon (samme som huset), tekket med betong takstein. Veggkonstruksjonen er oppført i tradisjonelt reisverk med liggende malt kledning. Det er elektrisk leddet garasjeport og tilgang via dør, montert i bakkant av garasjen. Døren er montert i 2025. Garasjen er ikke tilstandsvurdert da dette ikke var en del av oppdraget. Beskrivelsen baserer seg utelukkende på visuelle observasjoner gjort i forbindelse med arealmålingene.

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



Furuheimvegen 39C, 3712 SKIEN
Gnr 73 - Bnr 486
4003 SKIEN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	22.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	31.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	
2	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Furuheimvegen 39C, 3712 SKIEN
Gnr 73 - Bnr 486
4003 SKIEN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

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.

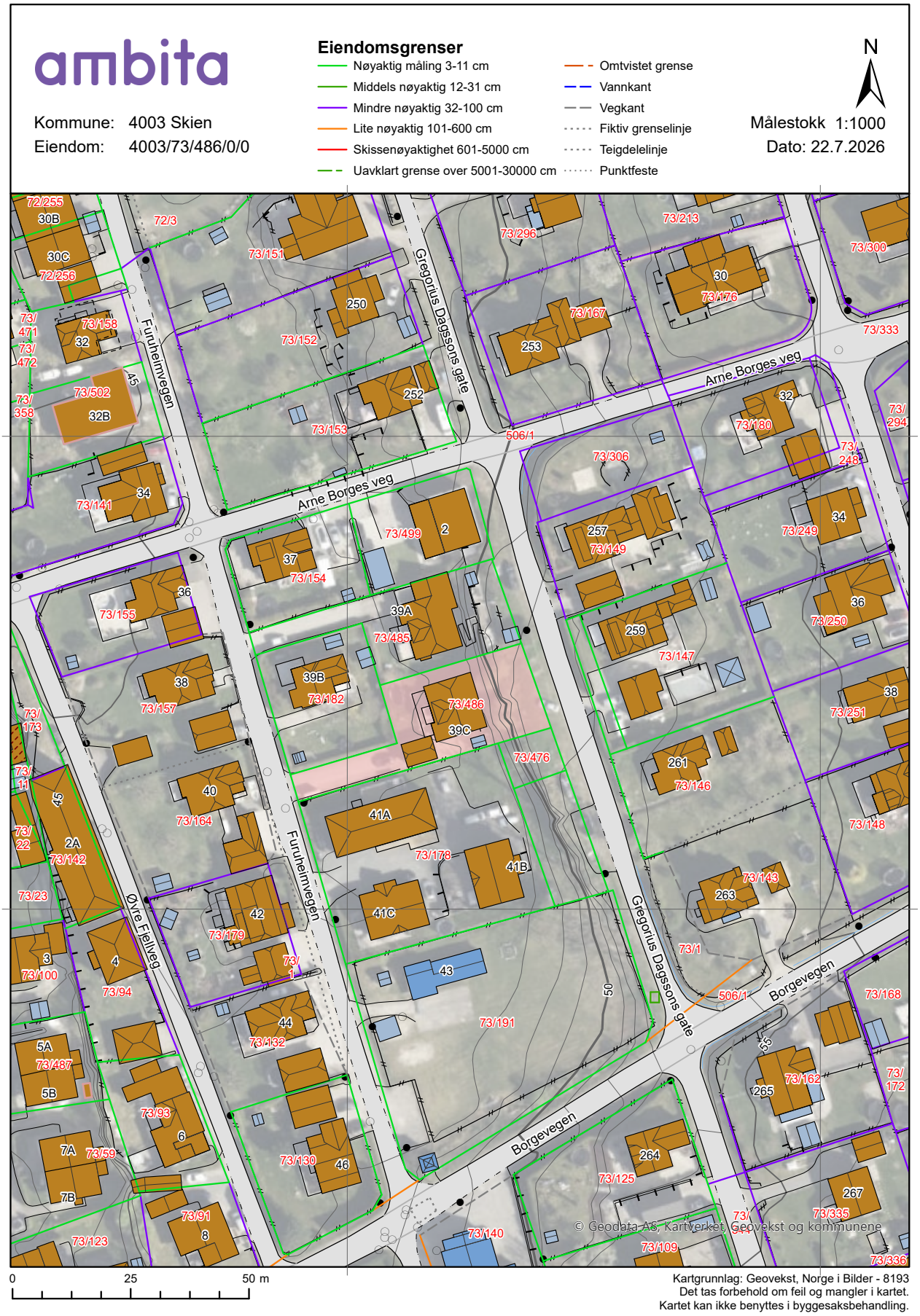
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette 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.

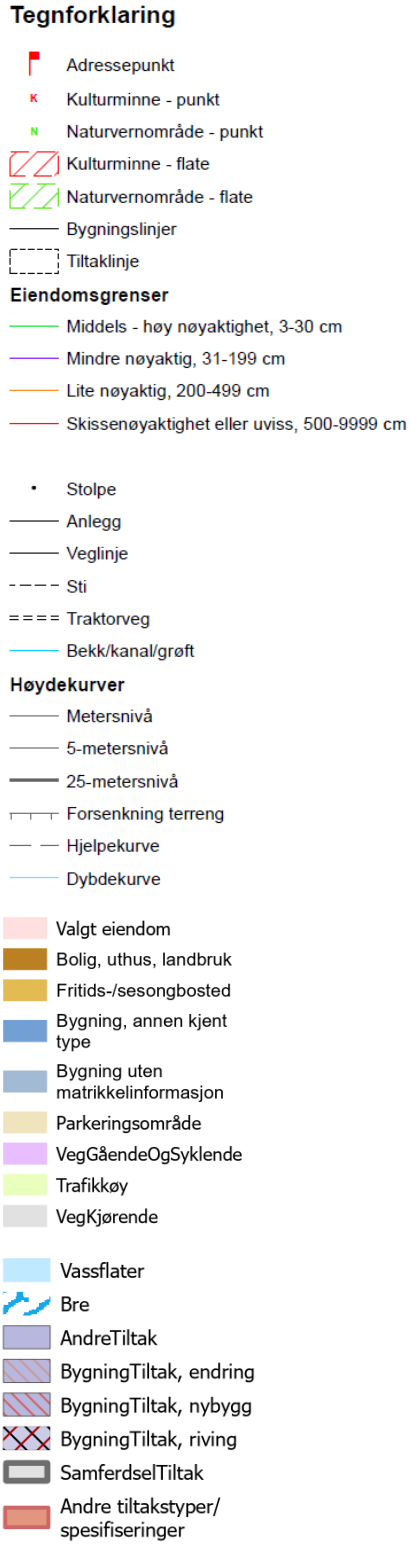
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

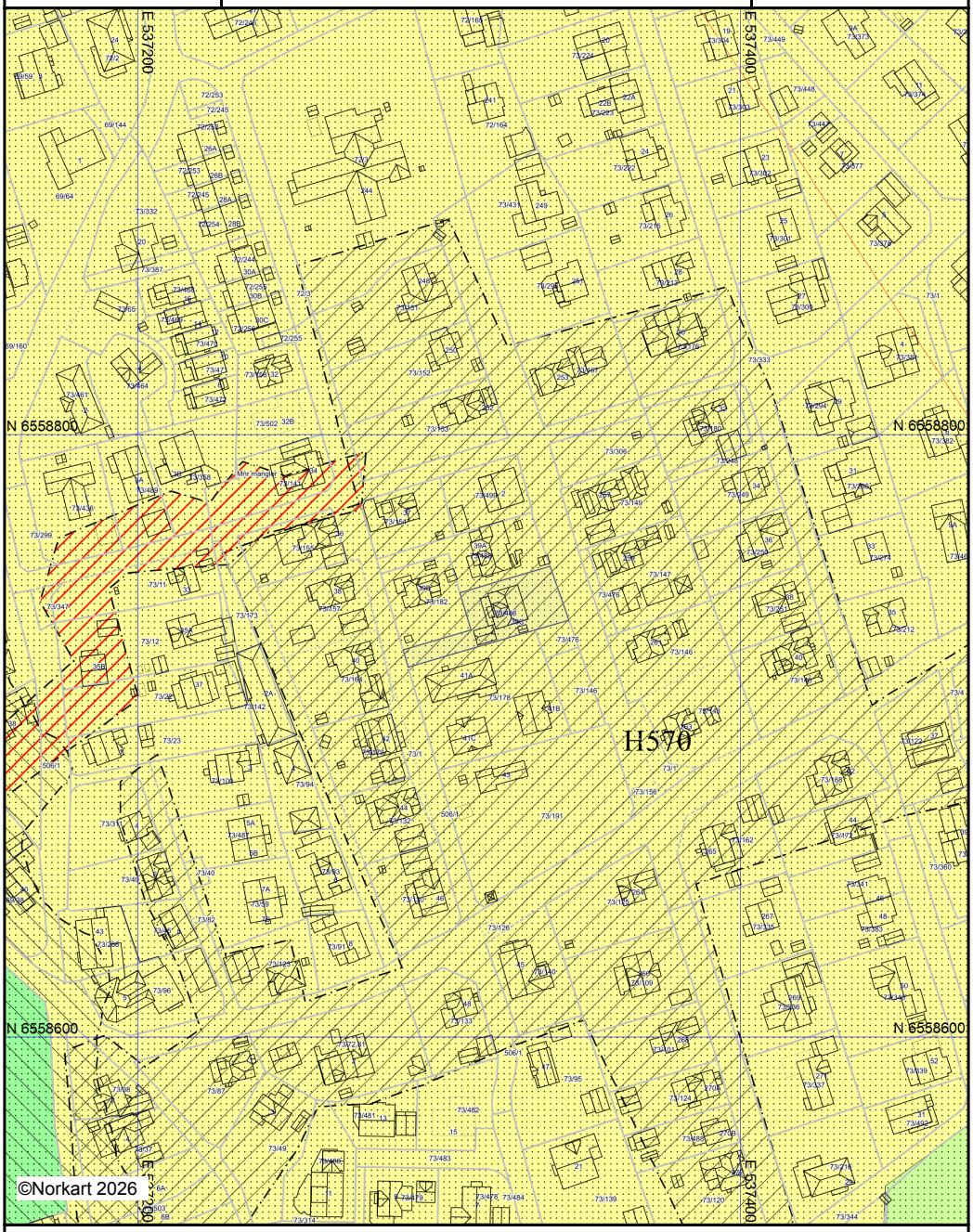
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 73/486
Adresse: Furuheimvegen 39C
Utskriftsdato: 22.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

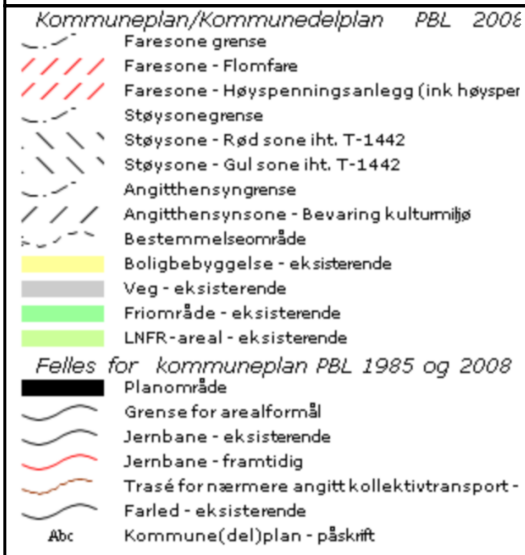
UTM-32



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

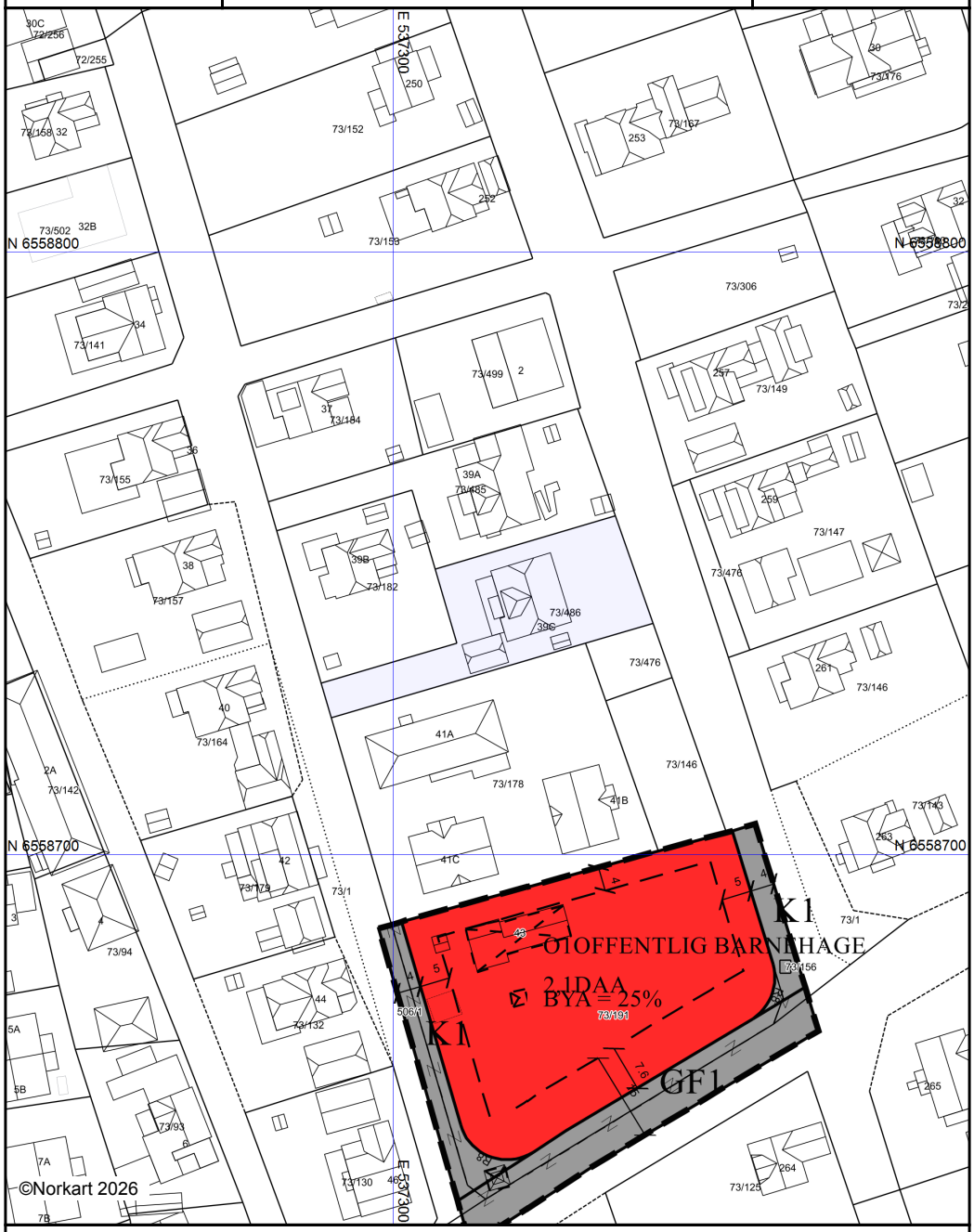
Skien kommune

Reguleringskart

Eiendom: 73/486
Adresse: Furuheimvegen 39C
Utskriftsdato: 22.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

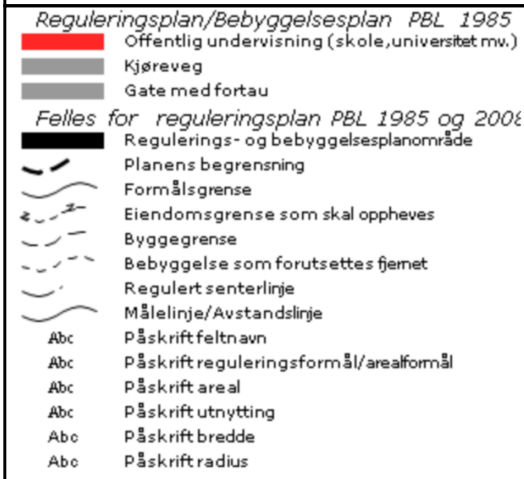
UTM-32



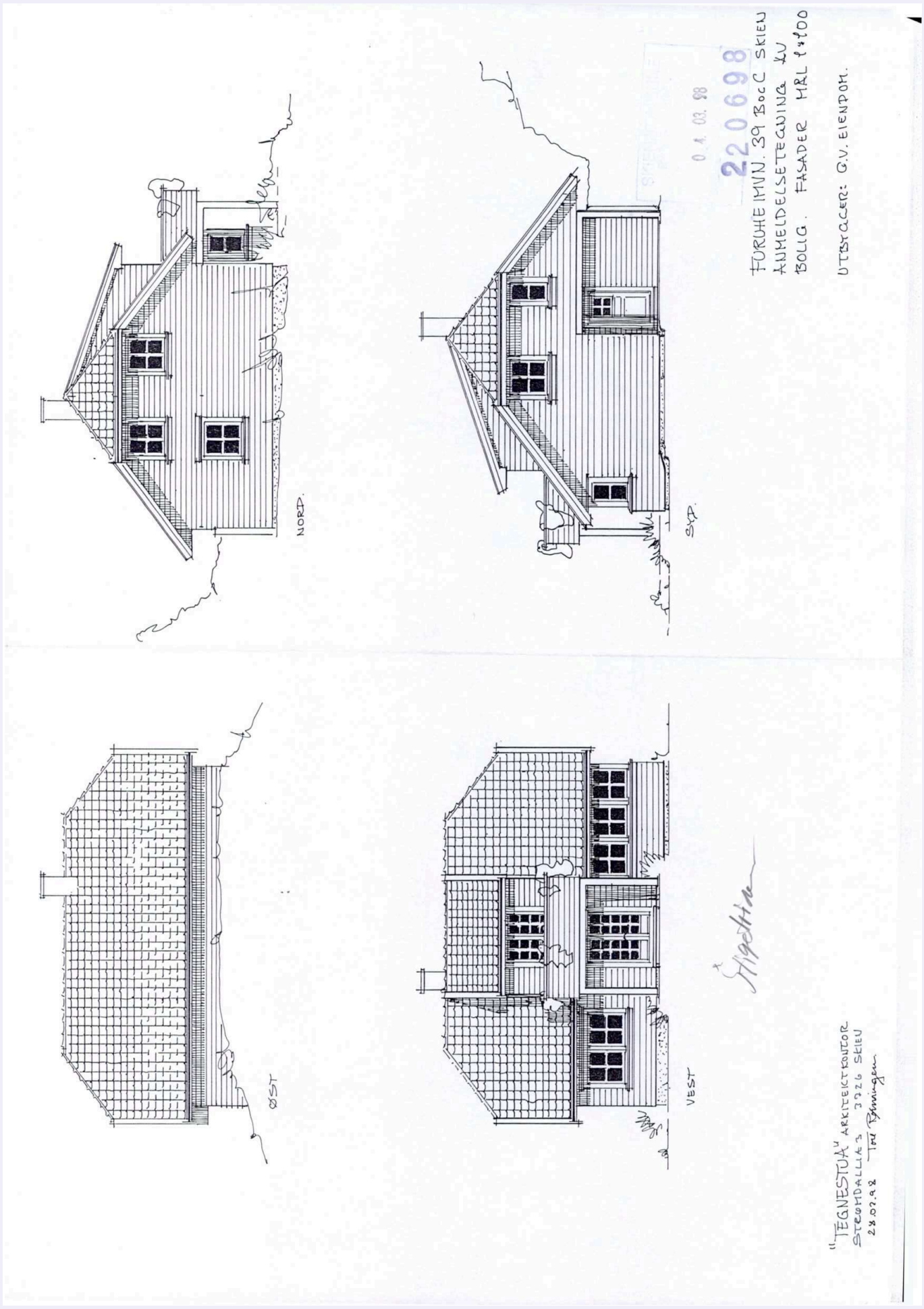
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Skien kommune
Teknisk sektor

Avdeling Byutvikling

Kontoradresse: **Henrik Ibsens gt. 2**
Postadresse : **Postboks 747, Sentrum 3701 Skien**
Telefon : **35 58 11 00**
Telefaks : **35 52 11 21**
Bankkonto : **0805 5576905**
Org nr : **938 759 839**

Sverre Vegheim
Luksefjellvn. 798
3721 SKIEN

Arkivkode	Deres ref.	Vår ref.	Dato
GNR 73/486		00/01993/ABRA	22.03.00

FERDIGATTEST

Tillatelse gitt i sak / 2206.98.

Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:	*73/486*
Byggested:	*Furuheimvegen 39c*
Tiltakets art:	*Nybygg*
Byggets art:	*Enebolig*
Bygningsnr.:	*8506825*
Bruksareal:	*144 m2*
Pipe:	1 stk.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Hvor ildsted ikke er installert ved befaring for ferdigattest, må det på forhånd søkes om særskilt godkjenning, før installasjon ønskes utført for ovn, peis eller større reparasjon av pipe.
Jfr. plan- og bygningslovens § 87 d, 93, 106.
Søknad sendes til: Brann- og feiervesenet, Postboks 198, sentrum, 3701 SKIEN

NB! Det forutsettes at det montert stigetrinn på tak for feiing av røykpipe

Med hilsen
Seksjon byggesak

Asbjørn Abrahamsen
avdelingsingeniør

Kopi til: G.V. Eiendom as, Blåbærlia 16, 3724 Skien – Bykassa - Brannsjefen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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: 2841260079 / Tonje Nystad, tlf. 90245578
Furuheimvegen 39C, 3712 Skien
Gnr. 73, bnr. 486 i Skien kommune

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

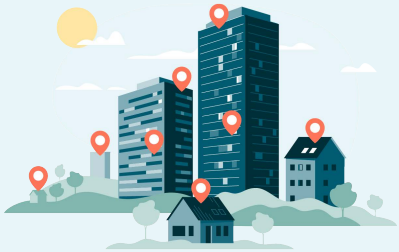
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2841260079
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.10.2026

Tonje Nystad
Eiendomsmegler

902 45 578
tonje.nystad@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Porsgrunn og Bamble
Postboks 48, 3901 PORSGRUNN

eiendomsmegler1.no