



Velkommen til

Skjelbekkåsen 14
3720 Skien

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skjelbekkåsen 14
3720 Skien

Velholdt enebolig på ett plan | Trivelig nabolag | Rolig område | Nær turområder | Eiet tomt

Velkommen til Skjelbekkåsen 14. Enebolig på ett plan i et rolig og trivelig bomiljø.

Boligen har hatt flere oppgraderinger opp gjennom årene. Badet ble pusset opp i 2013, nytt kjøkken i 2015 og nytt yttertak i 2018. Utvendig kledning ble for det meste skiftet i 2010. Rett i nærheten er det nylig opparbeidet en fin lekeplass. Det er en ca. 10 minutters spasertur til Løveid sluse ved Telemarkskanalen. Det er gangavstand til skole, barnehage, idrettsbane og kunstgressbane. Fra Skotfoss er det i underkant av 6 km til Skien sentrum, og god bussforbindelse langs Skotfossvegen.

Høydepunkter:
Peisovn og luft-til-luft varmepumpe i stuen.
Terrasse på ca. 19 m² med utgang fra stue.
Frittstående lysthus på ca. 9 m² fra 2011.

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 800 000
Omkostninger*	kr	68 590
Totalpris inkl. omk.	kr	2 868 590
BRA/BRA-I		128/119 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 757 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1969
Energimerking		E

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Mona Harstad
Eiendomsmegler

996 96 337
mona.harstad@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 800 000**
Omkostninger*	kr	**68 590**
Totalpris inkl. omk.	kr	**2 868 590**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 67 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 68 590

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 18 009 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsutgifter samt feiing til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 18 009,- i 2025.

Årsprognose for 2026 er kr 17 444,-.

Registerbetegnelse
Gnr. 283, bnr. 584 i Skien kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 119 m2
BRA total: 119 m2

1. etasje
BRA-i: 119 m2.
TBA: 19 m2.

Lysthus:

BRA-e: 9 m2
BRA total: 9 m2

1. etasje
BRA-e: 9 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Enebolig
Plattinger og terrasser er oppgitt som TBA i arealberegningen.

Lysthus
Lysthuset inngår i arealberegningen som Bra-e fordi den ikke har direkte tilgang fra boenhet.

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

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

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

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

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

Antall soverom
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på gruset gårdsplass på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 757 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca 757 m² opplyst av Skien kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Grensene mot nordøst og mot sørvest er markert som mindre nøyaktige i kommunens kartgrunnlag.

Tomten er en skrånende naturtomt hvor deler er opparbeidet med plen, diverse beplantning, belegningsstein og gruset gårdsplass. Flotte uteplasser på begge sider av boligen.

Ved inngangspartiet er det oppført en liten forstøtningsmur i betong for å holde belegningssteinen på plass. På tomten er det også oppført et lysthus fra 2011.

Hekken mot gateplan er oppført/opparbeidet utenfor eiendommens tomtegrenser og over på kommunal grunn. Det er ikke kjent om det er gitt noen form for tillatelse til dette, men selger har ikke mottatt noen henvendelser eller pålegg fra offentlige myndigheter. Kjøper må likevel påregne at det kan komme krav eller pålegg om fjerning, tilbakestillelse e.l. og overtar alt ansvar og risiko for dette. Se vedlagte kart.

Byggeår
Ca. 1969

Innhold
Enebolig over ett plan som består av følgende rom:

Enebolig:
1. etasje BRA-i: Entré, vindfang, toalettrom, bad, vaskerom, kjøkken, to stuer, tre soverom, to ganger og tre boder.

Lysthus:
1. etasje BRA-e: Allrom på 9 m².

Terrasse på 19 m².

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. En takoverbygget veranda ble i 2007 bygget inn og innredet som ekstra stue (stue 2) uten at det ble omsøkt eller godkjent hos kommunen. Innbygging og bruksendring til rom for varig opphold er normalt søknadspliktig.

Standard
Velholdt enebolig over ett plan, beliggende i et rolig og etablert boligområde på Skotfoss. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger over tid, blant annet med nytt yttertak i 2018, ny kledning fra 2010, kjøkken fornyet i 2015 og bad oppgradert i 2013. Planløsningen samler alle boligrom på én flate, med oppholdsrom, tre soverom, bad, separat toalettrom og vaskerom.

Entré:
Flislagt betongtrapp ved inngangspartiet leder inn til vindfang og videre inn i entréen. Rommet fordeler adkomsten til toalettrom, kjøkken, soveavdeling og stue. Loddrett knaggrekke i entre og vindfang følger ikke med. Disse blir fjernet.

Stue:
Stuen har vinduer med nyere glass i eldre karmer og peisovn tilknyttet mursteinspipe, supplert med luft-til-luft varmepumpe og panelovner. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en lun og hyggelig terrasse mot sydvest. Takpendler over spisestue følger ikke med, disse blir fjernet. Lysestake med glasskuppel på vegg ved spisestue følger ikke med, denne blir fjernet.

Kjøkken:
Innredningen er fra Systemkjøkken og ble fornyet i 2015 med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut. Rommet har i tillegg plass til spisebord ved vinduet.

Bad:
Badet ble oppgradert i 2013 etter teknisk forskrift 2010 og er innredet med flislagte vegger, flislagt gulv med gulvvarme og takess himlingsplater. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Ventilasjonen er ivaretatt med mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte samt ventil for tilluft i himling. Uttrekksspeil festet på veggen følger ikke med, dette blir fjernet.

Vaskerom:
Vaskerommet er av god størrelse, utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet er av eldre dato, med god oppbevaringsplass og stråleovn på vegg.

Toalettrom:
Separat toalettrom ligger i tilknytning til entréen. Rommet har parkett på gulv, malte mdf-plater

på vegger og malte plater i himling, og er utstyrt med gulvstående toalett av nyere dato, liten håndvask og veggventil for avtrekk.

Tre soverom:
Boligen har tre soverom samlet i en egen fløy. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og nattbord, mens de øvrige rommene passer godt som barnerom eller gjesterom. På det ene soverommet er det påbegynt renovering med fjerning av strietapet.

Rom innredet som stue:
Tidligere takoverbygget veranda ble i 2007 bygget inn og innredet. Det foreligger ikke godkjente byggetegninger i kommunen for dette tiltaket. Rommet har innvendig dørforbindelse til stuen via en eldre verandadør fra 1996, samt terrassedør med utgang til hage og terrasse.

Terrasse og lysthus:
Fra stuedelen er det utgang til en treterrasse på terreng, understøttet av bjelker og pilarer. I hagen er det oppført et frittstående lysthus fra 2011 med liggende trekledning og tregulv, som gir en skjermet sitteplass i hagen.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat, furu og belegg.
Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.
Himling: Malte plater og takess himlingsplater.

Lagring:
Boligen har tre innvendige boder. I tillegg finnes et frittstående lysthus på 9 m² oppført i 2011.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik

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

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Takkonstruksjon/Loft | Det ble på befaringsdagen målt noe forhøyet fukt i utveksling rundt pipe, i tillegg er det montert loftsluke som ikke er isolert.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer fra byggeår har stedvis værslitte karmer utvendig, og har behov for overflatebehandling.

- Overflater - vegger og himlinger | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. På det ene soverommet er det påbegynt renovering ved at man har begynt å dra av gammel strietapet. Flere rom i boligen må oppgraderes om man ønsker å møte dagens standard (bla.

boder).

- Krypkjeller | Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det er kun fremvist dokumentasjon i form av et bilde som viser forberedelser / starten på påføring av smøremembran system fra Megaflis (Tetti).

- Bad - Overflater, vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu er plassert i våtsone bak dusjen. Her er det såpass trangt at det ikke lar seg gjøre å følge med på eller kontrollere tilstanden til dette.

- Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Fordi sluket ikke var tilgjengelig, fikk man heller ikke målt fall i dusjsone. Fallet ellers er mindre enn 1:100. Det kan ikke utelukkes at fall i dusjsone er tilstrekkelig.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

- Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige avløpsrør | ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eier opplyser at det er problem med avløp til vaskemaskin. Vannlås til vaskemaskin tar ikke unna, slik at røret er lagt oppi utslagsvask, med delvis tildekket avløp slik at vannet porsjoneres. Dermed renner det ikke over. Rørlegger skal ha sett på problemet, uten å avdekke feilen.

- Varmesentral | Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

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

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet. Det er i krypkjeller observert endel saltutslag og fukt på vegger noen steder, i tillegg er det målt forhøyet fukt i bjelkelag.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet

- Utvendig trapp: Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav, og åpninger i rekkverket er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

- Komfyrvakt: Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget, og det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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
Skjelbekkåsen 14 har en fin og tilbaketrukket plassering på Skotfoss, i et etablert og barnevennlig boligstrøk. Nabolaget består hovedsakelig av eneboliger og kjennetegnes av lite gjennomgangstrafikk og et trygt, godt bomiljø. Rett i nærheten er det nylig opparbeidet en flott lekeplass for de yngste barna. Fra boligen og tomten har man fint utsyn mot de omkringliggende skogkledde åsene, samtidig som alle hverdagsfunksjoner er lett tilgjengelige.

For barnefamilier er beliggenheten svært praktisk tilrettelagt i hverdagen. Skotfoss oppvekstsenter med barneskole ligger i trygg gangavstand, og i samme nærområde finner man både Skotfoss barnehage og Espira Kulturstien. For de eldre elevene er det enkel bussforbindelse eller en kort kjøretur til Gulset ungdomsskole. De daglige innkjøpene gjøres enkelt hos Coop Prix på Skotfoss, som nås til fots på under ti minutter og tilbyr post i butikk. For et mer omfattende vare- og servicetilbud, med apotek og en rekke spesialforretninger, er det en kort kjøretur til Gulsetsenteret og handelsområdet på Myren.

Området byr på rike rekreasjons- og turmuligheter gjennom hele året med skog og mark like utenfor døren. Det er en kort spasertur ned til Løveid sluser og Telemarkskanalen, der den historiske Skotfosstien byr på flotte turopplevelser langs vannet. Bygda har et aktivt og engasjert lokalsamfunn med et variert fritidstilbud for alle aldre, inkludert idrettsanlegg med kunstgressbane, gymsal, turn, korps og revyteater. Nærmeste bussholdeplass ligger en kort gåtur unna langs Skotfossvegen med rute P4, og inn til Skien sentrum med jernbanestasjon, kulturliv og serveringssteder tar bilturen rundt ti minutter.

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 ett plan med grunnmur i betong med sparestein og betongblokker på fjell. Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledt med stående kledning. Etasjeskilleren er utført med trebjelkelag. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak, tekket med betongtakstein.

Lysthus:
Lysthuset er levert som byggesett og ifølge eier plassert på blokker med trebjelkelag. Vegger er oppført i enkel trekonstruksjon kledt med liggende kledning, og taket er tekket med rupanel og

pappshingel.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 16.06.1970, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens fasade og bygningskropp:
- Takoverbygget veranda er bygget inn og innredet som ekstra stue (tilbygg oppgitt oppført i 2007). Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av innbyggingen i mottatt dokumentasjon, og slike fasadeendringer og tilbygg er normalt søknadspliktige tiltak.
- Takoverbygget carport inntegnet i forlengelse av boligen ble ikke oppført.
- Taket over opprinnelig terrasse ble ved oppføring dratt ut i samme form som hovedtaket i stuedelen.
- Ytterdør på gavlvegg er kledt forbi, men ikke fjernet.

På eiendommen er det i tillegg oppført et lysthus på ca. 9 m² BRA-e, opplyst oppført i 2011.

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

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

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

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Boligen har luft-til-luft varmepumpe, peisovn og panelovner, samt gulvvarme på bad.

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

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

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

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut,

forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

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

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon ifølge NGU sitt radonkart.

Boligen er oppført uten radonsperre.

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

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023–2035 (plan-ID 2021007), ikrafttrådt 14.11.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 685 535 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 742 140 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
Per Andresen

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

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

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

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon*, kr 45 000
Innhenting av kommunal informasjon - Skien, kr 3 575
Markedspakke standard med BlikkFang, kr 24 200
Oppgjørshonorar*, kr 7 900
Tilretteleggingshonorar, kr 15 900
Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift, kr 2 500
Visningshonorar per visning, kr 2 500
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Totalt, kr 102 120,-

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 Takst og Byggpartner AS den 05.10.2026.

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

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

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

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og

faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ansvarlig megler
Mona Kristin Harstad
Eiendomsmegler
Telefon: 996 96 337
E-post: mona.harstad@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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

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













Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

























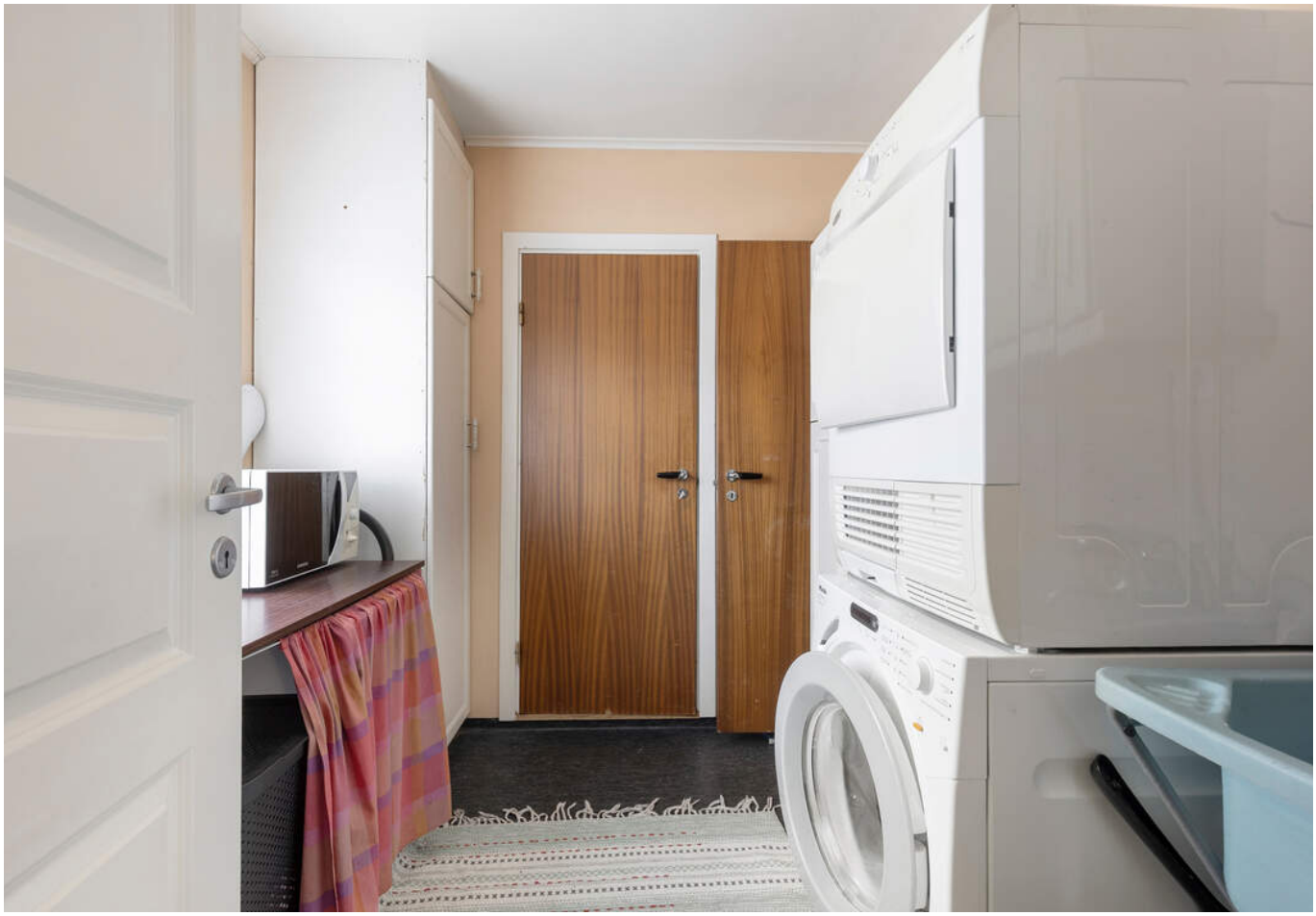





SOTT UTEN SUKKER
bliw

































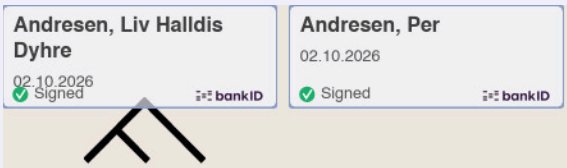








Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

Liv Halldis Dyhre Andresen

Per Andresen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1970
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skjelbekkåsen 14
3720 Skien

4003-283/584/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Firmanavn: Mangler
   Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad, toalett, dusjkabinett, fliser

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

• **Ja**

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

Membran, tettesjikt og sluk

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**

Lekkasje i tak - ble lagt nytt tak i 2018.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Byggmester Stig Thunes
   Beskrivelse av arbeidet: Omlegging av tak.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Byggmester Stig Thunes
   Beskrivelse av arbeidet: Omlegging av tak.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Firmanavn: Mangler
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av kledning

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vinduer og satt inn ny terrassedør - Byttet på 2000-tallet (ikke helt sikker på akkurat årstall)

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

   Firmanavn: Andebu Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: 2000-tallet Usikker på årstall.Nytt sikringsskap

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Bygd inn tidligere terrasse

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

De var å så på dette den gangen og vi fikk høre at alt var ok.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Tilstandsrapport

Enebolig
Skjelbekkåsen 14 , 3720 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 283, bnr. 584

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22357-1189 **Referansenummer:** HU4559

Autorisert foretak: Takst og Byggpartner AS **Sertifisert Takstingeniør:** Espen Rogn

TAKST OG BYGGPARTNER

Medlem av 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.

Takst og Byggpartner as

TAKST OG BYGGPARTNER ble stiftet i 2024 og tilbyr hovedsakelig takst og bygg tjenester med hovedfokus på tilstandsrapporter ved boligsalg ihht. NS3600.
Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og er et av svært få selskaper i Norge som har Takstingeniør utdannet gjennom offentlig fagskole, linjen for Bygnigssakyndig ved Fagskulen Vestland i tillegg til utdanning som Fagskoleingeniør i Bygg . Dette sammen med over 28 års erfaring fra bygge bransjen skal sørge for at våre kunder får de beste faglige utførte tilstandsrapportene i henhold til gjeldende regelverk.

TAKST OG BYGGPARTNER

Rapportansvarlig

Espen Rogn

espen@takstogbyggpartner.no

951 11 525

TAKST OG BYGGPARTNER

Skjelbekkåsen 14 , 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 584
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Skjelbekkåsen 14 , 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 584
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

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

Skjelbekkåsen 14 , 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 584
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler enebolig over ett plan oppført på Skottfoss i 1969, med Brukstillatelse gitt i 1970. Det vil være byggereglene fra 1949, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse som kommer til anvendelse i vurderingen av denne boligen. Noen bygningsdeler vil allikevel bli vurdert mot dagens krav, der forskriftene krever dette. I tillegg vil bygningsdeler som er pusset opp og endret vurderes etter regelverket som gjaldt på oppussings tidspunktet. Disse reglene totalt sett blir referansenivået for denne boligen.

Boligen er oppført med grunnmur i betong med sparestein, og betongblokker på fjell. Yttervegger i reisverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledt med stående kledning.
Takkonstruksjonen er plassbygd som sperrekonstruksjon, kledt med rupanel. Det fikk nytt yttertak i 2018 med duk og betongstein. Renner, nedløp og beslag i sort belagt stål.

Boligens Tv / internett leveres av Telenor Fiber. Det er varmekabel på bad, som ifølge eier virker som de skal. . Boligen har luft til luft varmepumpe, peisovn og panelovner for oppvarming.

Boligen har hatt flere oppgraderinger opp gjennom årene. Badet ble renovert i 2013, nytt kjøkken i 2015 og nytt yttertak i 2018 for å nevne noen.

Det er registrert noen avvik på bygningsdeler i forhold til forskrift til avhendingslova og NS 3600: 2025, som er premissgiver for valg av tilstands grader. Noen av de registrerte avvikene trenger ikke umiddelbare tiltak, mens enkelte andre anbefales utbedret. Det er blant annet gitt TG3 på at sluk ikke er tilgjengelig på bad, og vaskerom som må oppgraderes i sin helhet.

Man skal være klar over at ved rehabilitering av eldre boliger, kan det avdekkes flere feil og mangler enn det som er medtatt i denne tilstandsvurderingen. Utover dette oppfordres leser til å gjøre seg godt kjent med beskrivelsene av tilstanden til de ulike bygningsdelene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak
Besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldtloft. Deler av loft over innredet stue er ifølge eier isolert fra undersiden.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. I følge eier ble kledning skiftet i 2010 og det ble for det meste benyttet impregnert kledning.
Det er trevinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass og 2-lags isolerglass. Stuevinduer har gamle karmer med nyere glass. Vinduer av ulik alder. Flere vinduer er skiftet i 2007.
Hovedytterdør og balkongdører i tre er malt, det er 2-lags isolerglass. Den gamle verandadøren fra 1996 står i som innerdør mellom stuene. Det er ståldør inn til krypkjeller. Enkelte verandadører er fra 2007.
Terrasse på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Boligen har flislagt betong trapp ved inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er utført med parkett, laminat, furu og belegg. De har normal bruksslitasje ut fra alder.
Vegger er med tapet, trepanel og malte plater. Himling er med malte plater og takess himlingsplater. Overflatene har slitasje man kan forvente ut fra alder.
Etasjeskilleren er utført med trebjelkelag.
Bygget er oppført uten Radonsperre, og det er heller ikke utført Radonmåling.
Det er mursteinspipe med peisovn og sotluke/feieluke i krypkjeller.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Inngangsdør fra gavelvegg.
Boligen har finerdører fra byggeår og nyere mdf formpressede innerdører.
Det ble ved befaring ikke observert synlige tegn eller spor etter skadedyr. Undersøkelsen er basert på visuell befaring av tilgjengelige arealer og er ikke en fullstendig skadedyrundersøkelse. Det kan derfor ikke utelukkes at skadedyr kan forekomme uten at dette ble avdekket på befaringstidspunktet. Eier opplyser også at de ikke har sett noe tegn til dette.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking på kjøkken, motsatt av våtsone til utslagsvask, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat: under 6, noe som er godt innenfor normalen på under 18% og er for lite til å gi utslag på instrumentet.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av et bilde.
Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon av våtrommet med unntak ev ett bilde.
Veggene er flislagte, og himlingen er utført med takess himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 4.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Rommet har ukjent slukløsning. Ikke mulig å kontrollere på grunn av dusjkabinett som ikke lar seg flytte eller har avtagbar front.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Ventil for tilluft i himling.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført på toalett, motsatt av dusjsone, med måleresultat under 6, noe som er godt innenfor normalen på under 18% og er for lite til å gi utslag på instrumentet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Skjelbekkåsen 14 , 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 584
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har separat toalettrom i entre med parkett på gulv, malte mdf plater på vegger og malte plater i himling.
Rommet har gulvstående toalett og liten håndvask. Toalettet er av nyere dato.
Det er veggventil for avtrekk, ingen tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør fra 1970- og 1980-tallet.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. Det er veggventiler i oppholdsrom.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i krypkjeller.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år ifølge eier. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Elektrisk anlegg er opplyst installert i 1970. Sikringsskap som er plassert i vindfang har fått ny innmat en gang på 2000 tallet, men eier er usikker på årstall.
Boligen har flere røykvarslere, og nytt 6kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell.
Fuktsikringen er ukjent. Grunnmur har ifølge eier tilbakefylling med drenerende masser. Drenering finnes kun enkelte steder og er fra 1970.
Grunnmuren er av betong og betongstein. Der det er synlig, er denne plassert på fjell. Utvendig er grunnmur for det meste kledt med Steni grunnmursplater, dette er ikke helt ferdigstilt.
Boligen har liten forstøtningsmur av betong for å holde beleggningstein på plass ved inngangspartiet.
Tomten er skrånende naturtomt hvor deler av den er opparbeidet med plen, beleggningstein, beplantning, treterrasse og gruset gårdsplass.
Avløpsledningene er av støpejernsrør fra 1970 og tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter fra 1970 og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Takoverbygget veranda ble bygget inn til ekstra stue i 2007. Det er ikke innlevert tegninger på dette hos kommunen. Ifølge eier har kommunen vært på befaring, uten å ha innvendinger mot tiltaket. Slike endringer er i utgangspunktet søknadspliktig. Det anbefales å få en skriftelig avklaring med kommunen. I tillegg er ikke takoverbygget carport som forlengelse av hust bygget og taket over takoverbygget terrasse (ny stue), er dratt ut i samme form som hovedtak i stuedel. Disse endringene ser ut til å ha blitt gjort da boligen ble bygget som ny i 1970. Ytterdør på gavelvegg er kledt forbi, men ikke fjernet.

Lysthus

• Det foreligger ikke tegninger

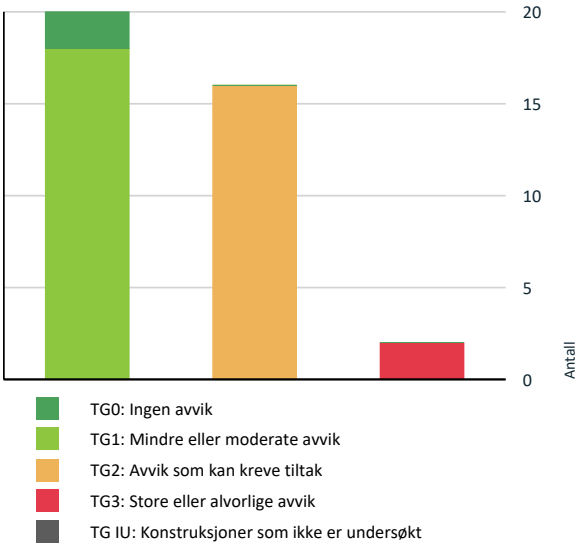
Det foreligger ikke tegninger, men et slikt lysthus er i utgangspunktet ikke søknadspliktig. Avstand til nabogrense er ikke vurdert.

Skjelbekkåsen 14 , 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 584
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

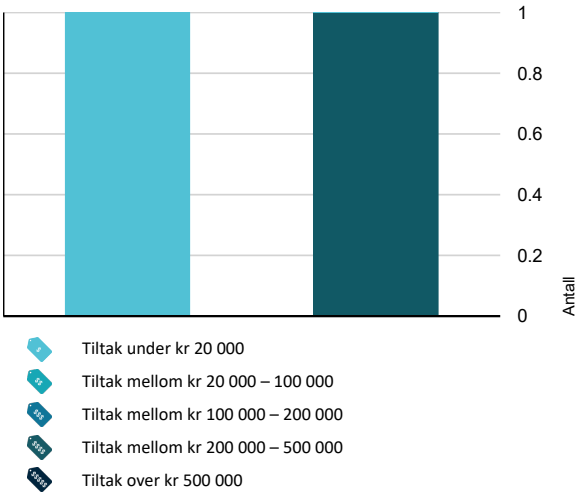
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Den dagen befaringen foregikk var det oppholdsvær, 16 grader og luftfuktighet på 88% ute. Befaringen ble gjennomført med hjemmelshaver til stede hele tiden. Det ble benyttet Hilti PM 20 -CGE til måling av høydeforskjeller, Bosch Gam 220 MF til måling av vinkler, Hilti PD-1 avstandsmåler og Protimeter MMS 3 for måling av fukt. Oppdraget omfatter tilstandsrapport av bolig etter NS3600: 2025, med energimerking. Bakgrunnen for dette er boligsalg. Opplysninger om eiendommen er hentet fra Kommunen og egenerklæring fra hjemmelshaver, samt annen fremlagt dokumentasjon. Rapporten er utarbeidet av en frittstående, uavhengig Bygningssakyndig Takstingeniør uten personlige eller økonomiske bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet. Tilstandsanalysen er utført etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende regelverk. Det tas forbehold om skjulte feil eller mangler som det ikke er mulig å avdekke ved denne typen inspeksjon som utføres etter nivå 1. Endret bruk av en bolig, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Kjøper bør sette seg nøye inn i innholdet i denne rapporten. Skulle noe av innholdet være uklart, oppfordres kjøper til å kontakte den Bygningssakyndige med uavklarte spørsmål.

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 > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side

Skjelbekkåsen 14 , 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 584
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.	Gå til side
⚠	Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Skjelbekkåsen 14 , 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 584
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Boligen fikk rammetillatelse i 1969, og brukstillatelse i 1970.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Lagt nytt yttertak etter lekkasje. Arbeidet utført av Byggmester Stig Thunes.
2015	Modernisering	Nytt kjøkken fra Systemkjøkken, ifølge eier.
2013	Modernisering	Oppussing av bad.
2007	Tilbygg	Veranda bygget inn og innredet som ekstra stue.
2006	Modernisering	Byttet kledning, flere vinduer og terrassedører. (Mesteparten av kledningen er impregnert).
2000	Modernisering	Montert inn nytt sikringsskap. Arbeidet utført av Andebu Elektro. Årstall er eier usikker på.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldtloft. Deler av loft over innredet stue er ifølge eier isolert fra undersiden.

Vurdering av avvik:
• Det ble på befaringsdagen målt noe forhøyet fukt i utveksling rundt pipe, i tillegg er det montert loftsluke som ikke er isolert.

Konsekvens/tiltak
• Forhøyet fukt vil over tid kunne forårsake fukt og råteskader. Årsak til forhøyede fuktverdier er ikke avklart. Kondens som følge av kalde overflater rundt pipen er en mulig årsak, men lekkasje ved pipebeslag/tilslutninger kan ikke utelukkes. Forholdet bør undersøkes nærmere.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. I følge eier ble kledning skiftet i 2010 og det ble for det meste benyttet impregnert kledning.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Bygninger konstruert slik som denne har såpass store luft lekkasjer (sammenlignet med dagens tette bygg) - at det viser seg som regel at luftingen er tilstrekkelig. Man bør være oppmerksom på at ved omfattende rehabilitering, kan bygningsfysikken endre seg såpass at det da er behov for å utbedre luftingen.

Skjelbekkåsen 14 , 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 584
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass og 2-lags isolerglass. Stuevinduer har gamle karmer med nyere glass. Vinduer av ulik alder. Flere vinduer er skiftet i 2007.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer fra byggeår har stedvis værslitte karmer utvendig, og har behov for overflatebehandling.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør og balkongdører i tre er malt, det er 2-lags isolerglass. Den gamle verandadøren fra 1996 står i som innerdør mellom stuene. Det er ståldør inn til krypkjeller. Enkelte verandadører er fra 2007.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har flislagt betong trapp ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

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

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med parkett, laminat, furu og belegg. De har normal bruksslitasje ut fra alder.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er med tapet, trepanel og malte plater. Himling er med malte plater og takess himlingsplater. Overflatene har slitasje man kan forvente ut fra alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

På det ene soverommet er det påbegynt renovering ved at man har begynt å dra av gammel strietapet. Flere rom i boligen må oppgraderes om man ønsker å møte dagens standard (bla. boder).



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført med trebjelkelag.

⚠ Radon

Skjelbekkåsen 14 , 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 584
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

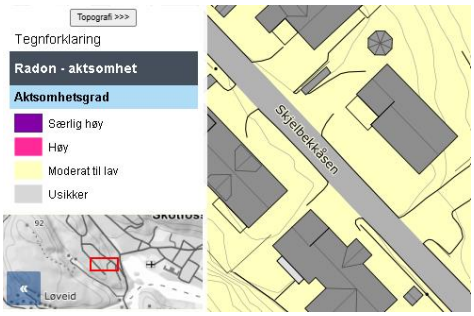
Tilstandsrapport

Beskrivelse
Bygget er oppført uten Radonsperre, og det er heller ikke utført Radonmåling.

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.

Rom for varig opphold skal ikke ha årsmiddelverdi høyere enn 200Bq/m3, men anbefalt er under 100Bq/m3. Det anbefales å gjennomføre Radonmålinger, selv om boligen ihht NGU sitt Radonkart ligger i et område med moderat til lav forekomst av Radon.



TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er mursteinspipe med peisovn og sotluke/feieluke i krypkjeller.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Inngangsdør fra gavelvegg.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Krypkjellere vil ofte være utsatt for kondensering, spesielt sommerhalvåret hvor man får inn varm luft med høy relativ fuktighet, da kan kondensering øke grunnet lavere temperatur i grunnen. Dette kan reduseres ved å legge plastikk mot grunnen og isolere oppå. I tillegg er det viktig med tilstrekkelig lufting.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Boligen har finerdører fra byggeår og nyere mdf formpressede innerdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det ble ved befaring ikke observert synlige tegn eller spor etter skadedyr. Undersøkelsen er basert på visuell befaring av tilgjengelige arealer og er ikke en fullstendig skadedyrundersøkelse. Det kan derfor ikke utelukkes at skadedyr kan forekomme uten at dette ble avdekket på befaringstidspunktet. Eier opplyser også at de ikke har sett noe tegn til dette.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Skjelbekkåsen 14 , 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 584
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport





1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking på kjøkken, motsatt av våtsone til utslagsvask, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 6, noe som er godt innenfor normalen på under 18% og er for lite til å gi utslag på instrumentet.



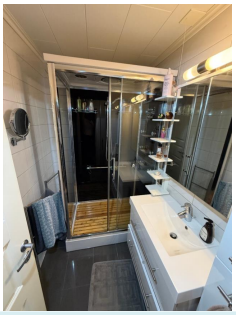
1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av et bilde.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon av våtrommet med unntak ev ett bilde.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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.

Det er kun fremvist dokumentasjon i form av et bilde som viser forbredelser / starten på påføring av smøremembran system fra Megaflis (Tetti).



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen er utført med takess himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

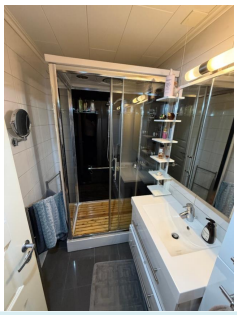
Skjelbekkåsen 14 , 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 584
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vindu er plassert i våtsone bak dusjen. Her er det såpass trangt at det ikke lar seg gjøre å følge med på elle kontrollere tilstanden til dette. Det bør vurderes en annen løsning, da vinduet på sikt vil risikere å få fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 4.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

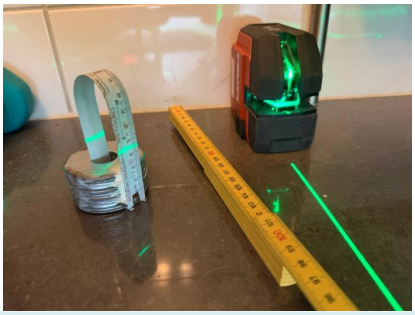
Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Fordi sluket ikke var tilgjengelig, fikk man heller ikke målt fall i dusjsone. Fallet ellers er mindre enn 1:100. Det kan ikke utelukkes at fall i dusjsone er tilstrekkelig.





1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Rommet har ukjent slukløsning. Ikke mulig å kontrollere på grunn av dusjkabinett som ikke lar seg flytte eller har avtagbar front.

Vurdering av avvik:

• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.

Konsekvens/tiltak

• Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

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

Det anbefales å skifte kabinett til et som er litt mindre, og som har avtagbar front som gir tilgang til sluket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Skjelbekkåsen 14 , 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 584
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte. Ventil for tilluft i himling.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført på toalett, motsatt av dusjsone, med måleresultat under 6, noe som er godt innenfor normalen på under 18% og er for lite til å gi utslag på instrumentet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Boligen har separat toalettrom i entre med parkett på gulv, malte mdf plater på vegger og malte plater i himling.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Rommet har gulvstående toalett og liten håndvask. Toalettet er av nyere dato.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse

Det er veggventil for avtrekk, ingen tilluft.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Skjelbekkåsen 14 , 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 584
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte på yttervegg, samt etablere tilluft under dør for å sikre god ventilering av rommet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

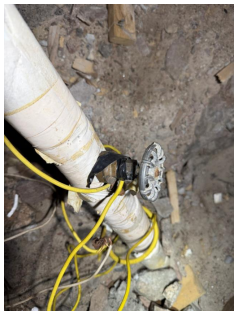
TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



TG 2 Innvendige avløpsrør

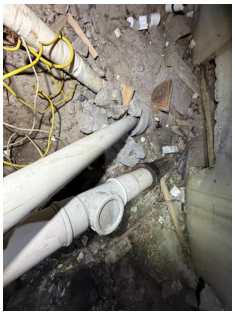
Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør fra 1970- og 1980-tallet.

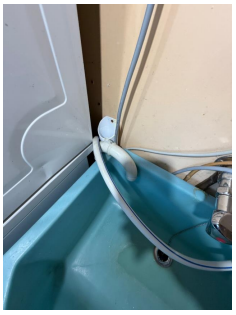
Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Eier opplyser at det er problem med avløp til vaskemaskin. Vannlås til vaskemaskin tar ikke unna, slik at røret er lagt oppi utslagsvask, med delvis tildekket avløp slik at vannet posjoneres. Dermed renner det ikke over. Rørlegger skal ha sett på problemet, uten å avdekke feilen.

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

• Dette bør undersøkes nærmere, det kan ikke utelukkes at disse rørene bør skiftes ned til krypkjeller.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekksventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. Det er veggventiler i oppholdsrom.

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

Beskrivelse
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Skjelbekkåsen 14 , 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 584
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

• Ifølge eier har varmepumpen hatt service siste 2 år og fungerer godt. Men den er gammel og må etterhvert påregnes å bli skiftet.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

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



⚠ 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

Det har vært el-tilsyn siste 5 år ifølge eier. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Elektrisk anlegg er opplyst installert i 1970. Sikringsskap som er plassert i vindfang har fått ny innmat en gang på 2000 tallet, men eier er usikker på årstall.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

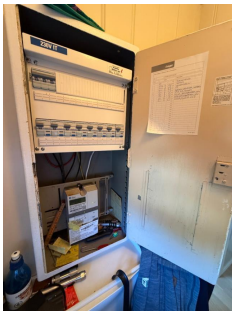
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Det anbefales en utvidet kontroll, siden det mangler samsvarserklæring på skifte av sikringer i skap. Eventuelt bør utførende firma kontaktes for å fremskaffe dokumentasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har flere røykvarslere, og nytt 6kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikringen er ukjent. Grunnmur har ifølge eier tilbakefylling med drenerende masser. Drenering finnes kun enkelte steder og er fra 1970.

Vurdering av avvik:

Skjelbekkåsen 14 , 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 584
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Symptomer på skader eller manglende funksjon kan indikere at fuktsikringssystemet ikke fungerer som forutsatt, med risiko for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader over tid.

Det er i krypkjeller observert endel saltutslag og fukt på vegger noen steder, i tillegg er det målt forhøyet fukt i bjelkelag. Dette kan tyde på at drenering har nedsatt funksjon, eller ikke finnes der det bør være. Det anbefales å undersøke dette nærmere i tillegg til anbefalte tiltak under punkt for krypkjeller da problemet kan være sammensatt av flere årsaker.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong og betongstein. Der det er synlig, er denne plassert på fjell. Utvendig er grunnmur for det meste kledt med Steni grunnmursplater, dette er ikke helt ferdigstilt.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Boligen har liten forstøtningsmur av betong for å holde beleggningstein på plass ved inngangspartiet.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende naturtomt hvor deler av den er opparbeidet med plen, beleggningstein, beplantning, treterrasse og gruset gårdsplass.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av støpejernsrør fra 1970 og tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter fra 1970 og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

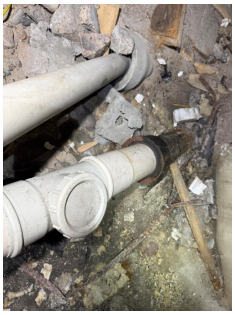
Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

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





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

Skjelbekkåsen 14 , 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 584
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

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

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

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

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Det anbefales en utvidet kontroll, siden det mangler samsvarserklæring på skifte av sikringer i skap. Eventuelt bør utførende firma kontaktes for å fremskaffe dokumentasjon.

Skjelbekkåsen 14 , 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 584
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 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

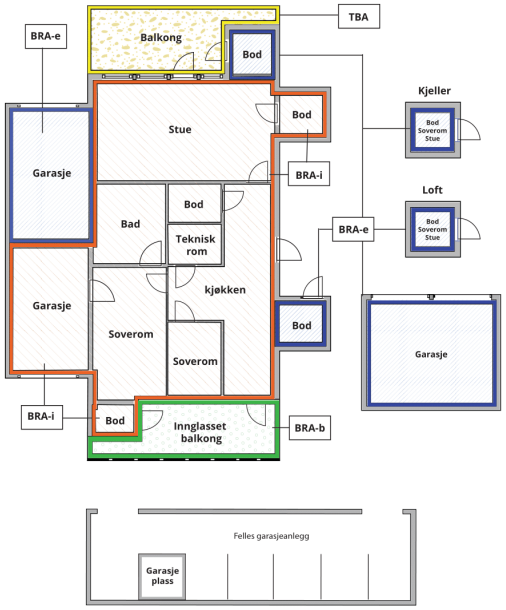
Hva er måleverdig areal?

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.

Skjelbekkåsen 14 , 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 584
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	119			119	19
SUM	**119**				**19**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bod 1, bod 2, bod 3, gang, vaskerom, kjøkken, stue, vindfang, entré, toalettrom, bad, gang 2, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue 2		

Kommentar

Plattinger og terrasser er oppgitt som TBA i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takoverbygget veranda ble bygget inn til ekstra stue i 2007. Det er ikke innlevert tegninger på dette hos kommunen. Ifølge eier har kommunen vært på befaring, uten å ha innvendinger mot tiltaket. Slike endringer er i utgangspunktet søknadspliktig. Det anbefales å få en skriftelig avklaring med kommunen. I tillegg er ikke takoverbygget carport som forlengelse av hust bygget og taket over takoverbygget terrasse (ny stue), er dratt ut i samme form som hovedtak i stuedel. Disse endringene ser ut til å ha blitt gjort da boligen ble bygget som ny i 1970. Ytterdør på gavelvegg er kledt forbi, men ikke fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Ingen åpenbare ulovligheter ble avdekket på befaringsdagen.

Lysthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Allrom	

Kommentar

Lysthuset inngår i arealberegningen som Bra-e fordi den ikke har direkte tilgang fra boenhet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, men et slikt lysthus er i utgangspunktet ikke søknadspliktig. Avstand til nabogrense er ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Ingen åpenbare ulovligheter ble avdekket på befaringsdagen.

Skjelbekkåsen 14 , 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 584
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Espen Rogn	Takstingeniør
	Liv Halldis Dyhre Andresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	283	584		0	757.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skjelbekkåsen 14

Hjemmelshaver
Andresen Per

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende på Skotfoss, ca 10 min kjøring fra Skien sentrum. Det er kort veg til skole, barnehage og dagligvare.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en noe skrånende tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, beleggningsstein og gruset gårdsplass. Deler av tomten er naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at hun ikke er kjent med noen slike forhold. Ingen tinglyste kulturminner, klager eller grunn forurensning er registrert på matrikkelenheten.

Skjelbekkåsen 14 , 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 584
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Bygninger på eiendommen

Lysthus



Anvendelse

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Vedlikeholdet blir ikke vurdert på dette bygget, da det kun inngår i rapporten med arealberegning.

Beskrivelse
Lysthuset er levert som byggesett og er ifølge eier plassert på blokker med trebjelkelag kledt med tregulv. Reisverk i enkel trekonstruksjon, utvendig kledt med liggende kledning. Takverk er konstruert med taksperrer som møtes i et senterbeslag. Det er tekket med rupanel og pappshingel. Lysthuset er ikke en del av tilstandsrapporten, men kun tatt med for arealberegningen.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.10.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	06.10.2026		Gjennomgått		Ja
Ordrebekreftelse	02.10.2026		Gjennomgått		Nei

Skjelbekkåsen 14 , 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 584
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Skjelbekkåsen 14 , 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 584
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 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: Takstrapport

enova

Energiattest



Adresse **Skjelbekkåsen 14, 3720 SKIEN**	
Dato for energimerking **06.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364869**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164452654**
Gårdsnummer **283**	Bruksnummer **584**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **119,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **119,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **255,74**



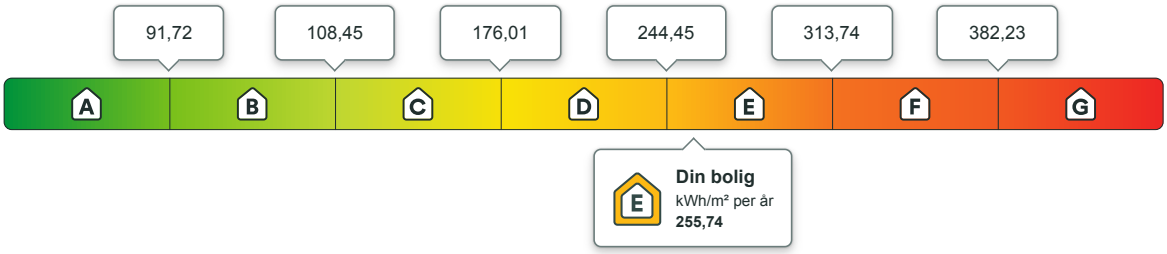
Skjelbekkåsen 14, 3720 SKIEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
35 051,92	**272,88**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Skjelbekkåsen 14, 3720 SKIEN

Detaljering

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

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



Skjelbekkåsen 14, 3720 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Brukstillatelse

Gjenpart

Beh. nr.

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
SCHWEIGÅRDSGT. 12
SENTRALBORD 21 507

Skien, den 16 / 6 19 70.

ANSVARSHAVENDE

Byggm. Roald Jonassen
Kjørbekkhøgda
3700 Skien.

SONE:

Solum.

ARB. ART:

Oppf. av enebolig.

BYGGEMELDING

Eiendom		gate/vei
83		584
Matr.nr.	g.nr.	br.nr.
Per Andersen		
Eier		
Dato / 19	Beh. / 19	

Byggearbeidet er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Innflytting/bruk tillates

GJENSTÅENDE ARBEIDER:

1. Puss utvendig av grunnmur.
2. Rekkverk på trapp.
3. Nedløp for takvann.
4. Sluk i bad mangler fall.
5. Oppføring av terrasse.
6. Plate foran peis.
7. Trapp fra vaskerom.
8. Isolering av kanaler på loft.
9. Forsterking av takstol ved loftstrapp.
10. Innsetting av dør og vindu i kjeller.

Kopi:

Per Andersen
Skjellbekkåsen 14
3720 Skotfoss.

må være utført innen 15 12 70.

Bygningssjefens kontor, den 16. juni 1970.

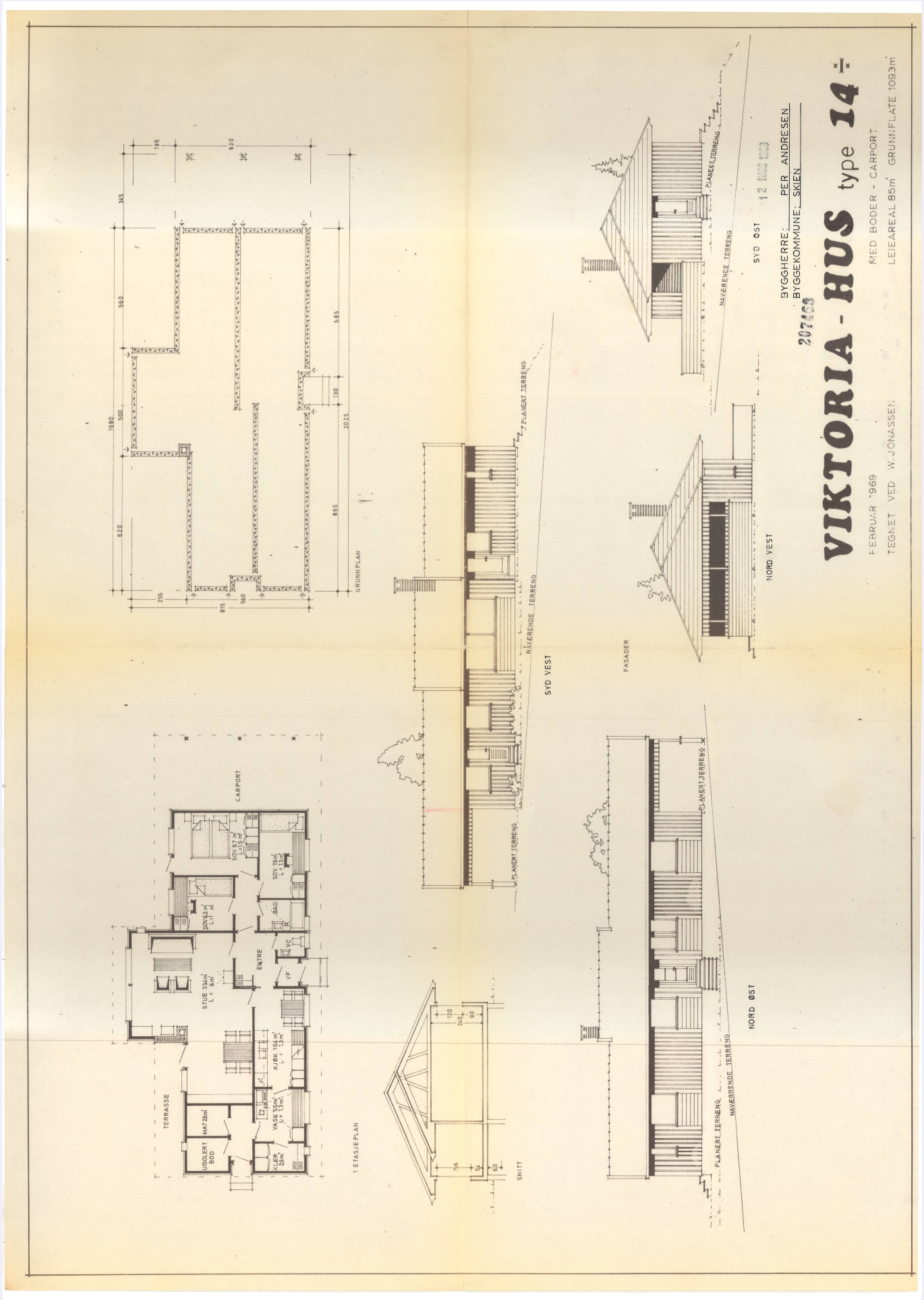
for Arnt Reppesgård
bygningssjef.

Arne Svanberg.

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

(Skjema P)

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

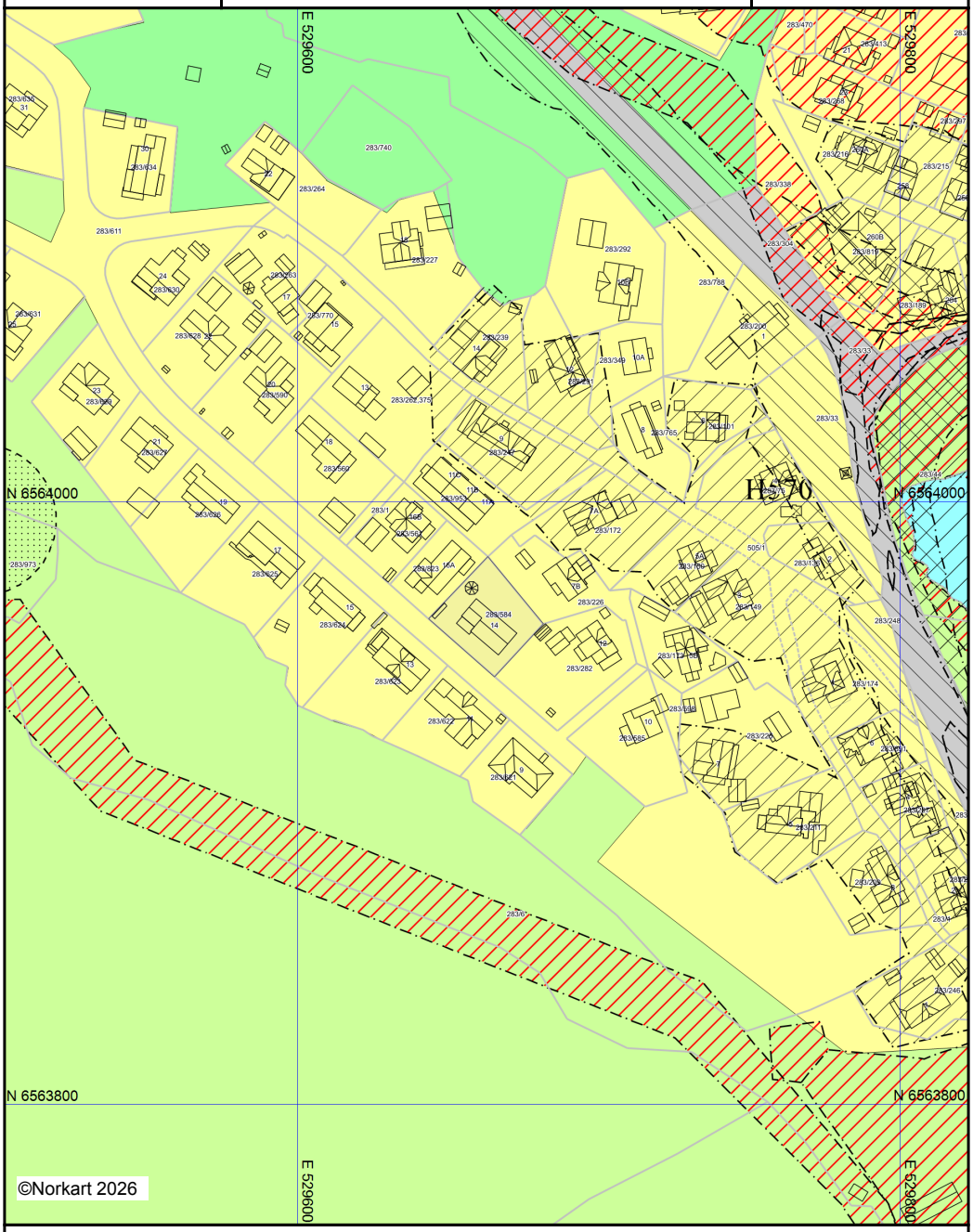
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 283/584
Adresse: Skjelbekkåsen 14
Utskriftsdato: 02.10.2026
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

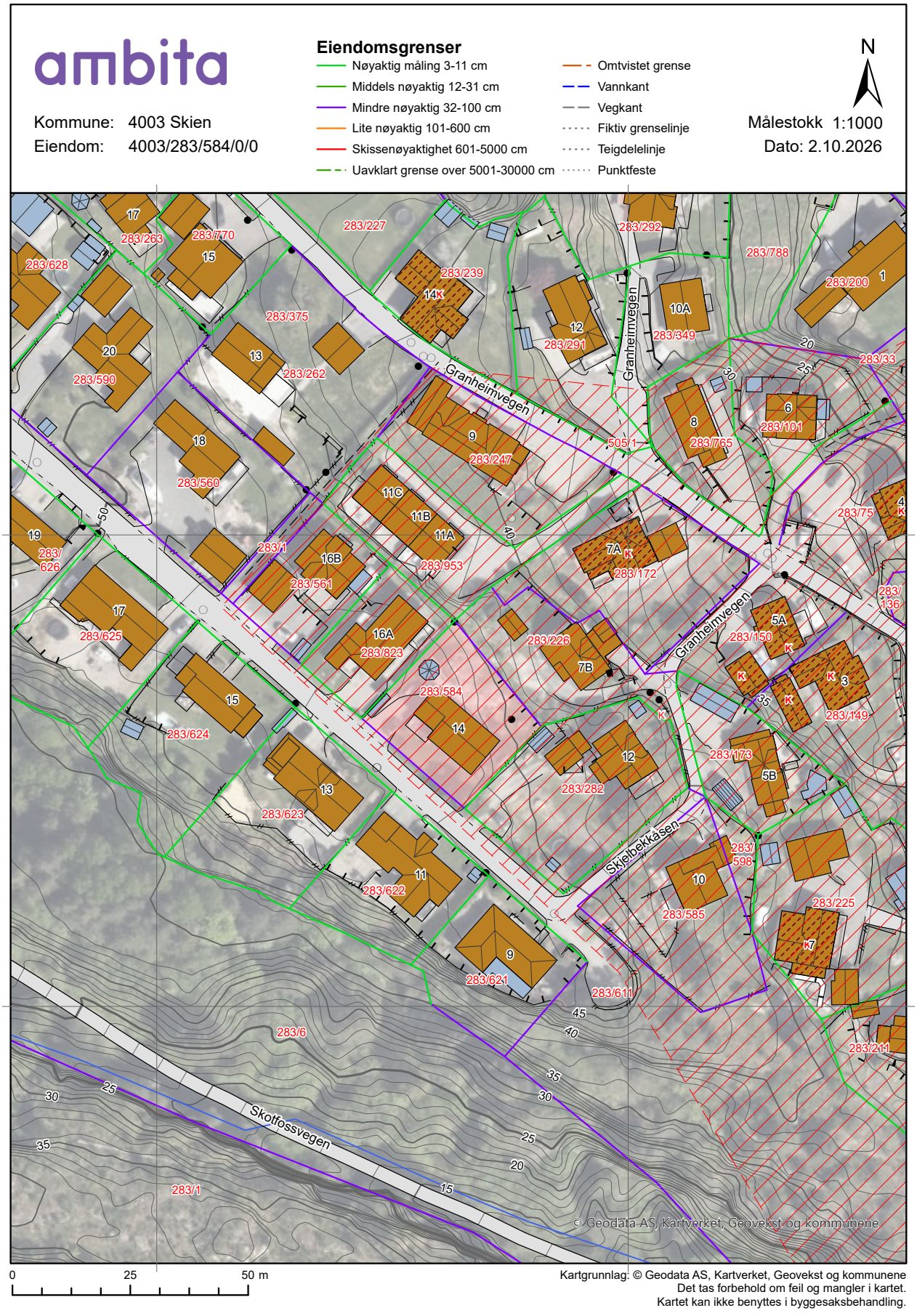
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Veg - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Naturområde vann - eksisterende

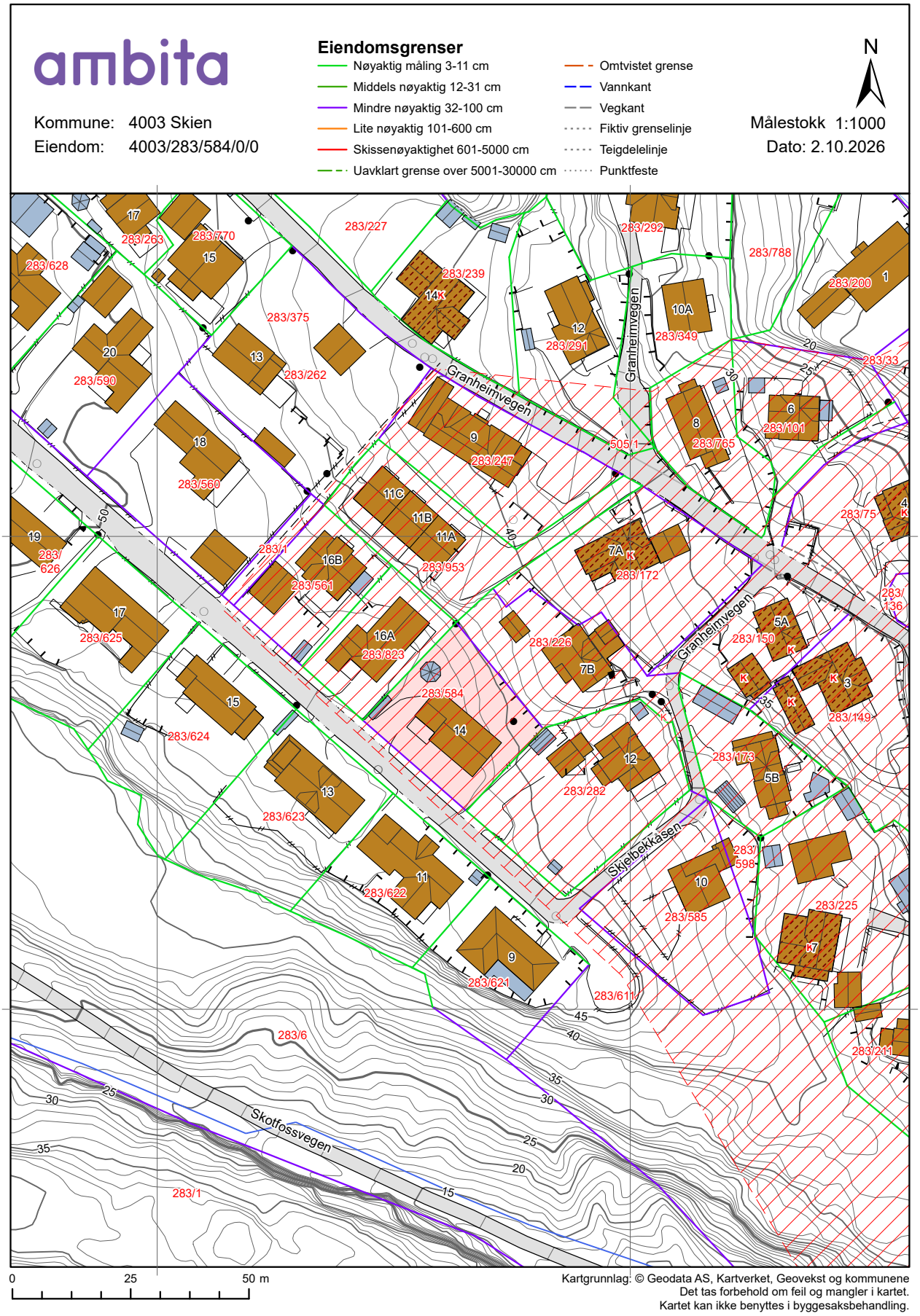
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

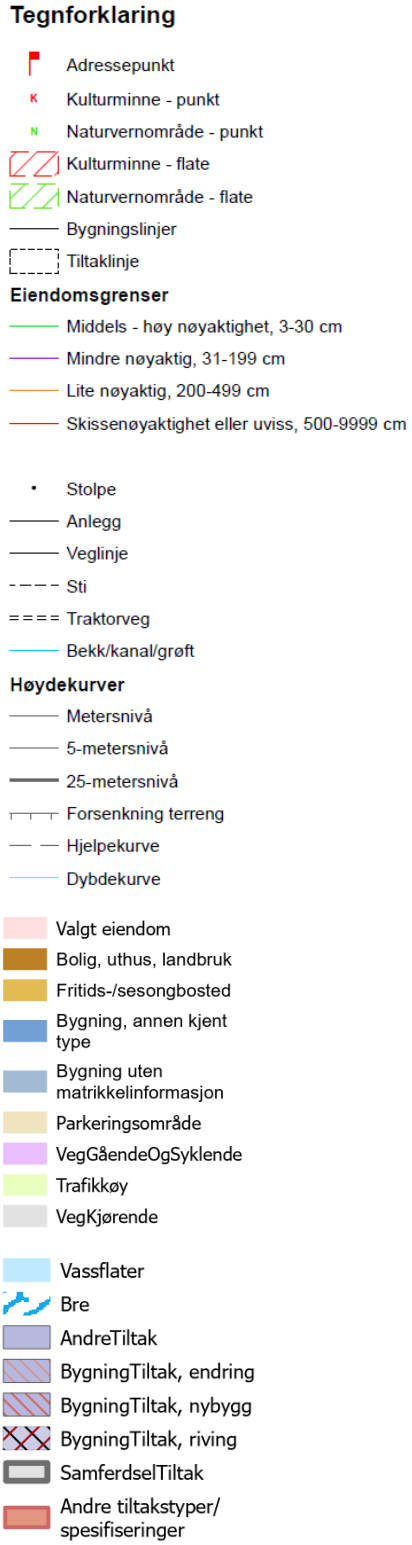
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



SKJELBEKKÅSEN 14

Nabolaget Kastet/Skjelbekkåsen - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Kanalen	Linje P4	4 min, 0.4 km
Skien stasjon	Linje RE11, RX11, R55	14 min, 8.2 km
Sandefjord lufthavn Torp		59 min

SKOLER

Skotfoss oppvekstsenter (1-7 kl.)	127 elever, 7 klasser	9 min, 0.8 km
Oasen skole Grenland (1-10 kl.)	95 elever, 8 klasser	7 min, 5.2 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.)	313 elever, 24 klasser	9 min, 6.6 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skie...	93 elever, 6 klasser	11 min, 7.1 km
Gimsøy skole (8-10 kl.)	382 elever, 21 klasser	11 min, 7.5 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark	230 elever	11 min, 7.1 km
Hjalmar Johansen vgs.	75 elever	11 min, 7.2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

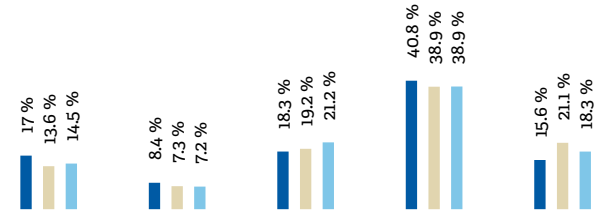
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kastet/Skjelbekkåsen	860	360
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Skotfoss barnehage (1-5 år)	26 barn	9 min, 0.8 km
Espira Kulturstien (0-5 år)	78 barn	11 min, 1 km
Kollmyr barnehage (1-5 år)	61 barn	8 min, 5.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Skotfoss	Post i butikk, PostNord	8 min, 0.7 km
Kiwi Myren	PostNord	7 min, 5.3 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

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

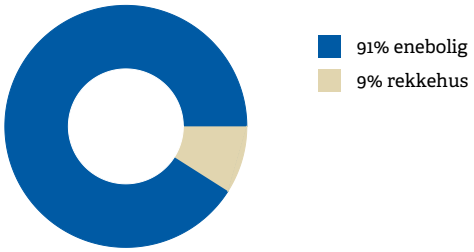
GATEPARKERING

Lett 89/100

SPORT

Skotfoss skole - gymsal Aktivitetshall	**10 min** 0.9 km	
Tangen friområde - balløkke Ballspill	**13 min** 1.1 km	
SKY Fitness Gulsethallen	**9 min**	
SKY Fitness Skien	**11 min**	

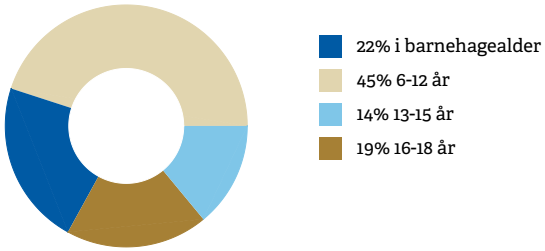
BOLIGMASSE



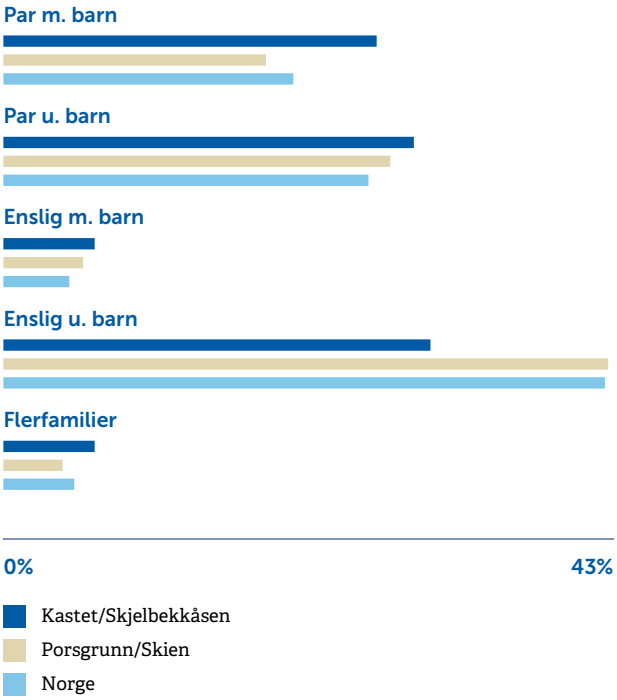
VARER/TJENESTER

Gulsetsenteret	**10 min**
Apotek 1 Myren	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

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



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

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: 2843260086 / Mona Harstad, tlf. 99696337
Skjelbekkåsen 14, 3720 Skien
Gnr. 283, bnr. 584 i Skien kommune (Ideell andel 1/1.)

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

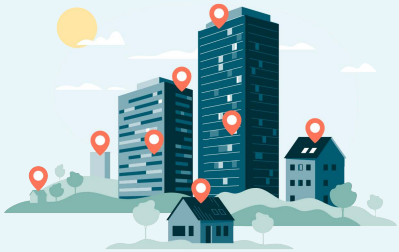
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2843260086
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.10.2026

Mona Kristin Harstad
Eiendomsmegler

996 96 337
mona.harstad@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien
Postboks 184, 3701 SKIEN

eiendomsmegler1.no