



Velkommen til

# Grensegata 62
# 3715 Skien

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Grensegata 62
# 3715 Skien

# Jugendvilla med nydelig utsikt og sentral beliggenhet i et svært attraktivt område - Godt oppgradert - Garasje - Solrikt

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Brekkejordet med fantastisk utsikt og kort vei til Skien sentrum. Dette er et veletablert, attraktivt og tradisjonsrikt boligstrøk preget av vakker villabebyggelse, frodige hager og rolige omgivelser. Midt i smørøyet.
Vi har gleden av å tilby en klassisk villa, på pynten, i et av Skiens aller mest etterspurte områder. Innvendig preges huset av en gjennomgående god standard, lys og luftig atmosfære. Samtidig romslig og med god takhøyde som gir boligen et elegant preg.
Velfungerende planløsning som går over to fulle plan + bodareal i kjeller.
1. etasje: Entré, toalettrom, bod, kjøkken, kontor, stue og spisestue.
2. etasje: Gang, bad/vaskerom, bad og tre soverom.
Parkering i garasje.
Elbillader. Fibernett.

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 6 490 000 |
| **Omkostninger*** | kr | 163 340 |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 6 653 340 |
| **BRA/BRA-I** | | 219/200 m² |
| **Ant. sov.** | | 3 |
| **Tomteareal** | | ca. 480 m² |
| **Eiendomstype** | | Enebolig |
| **Eierform** | | Eiet |
| **Byggeår** | | 1914 |
| **Energimerking** | | G |

# 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!



**Espen Thoresen**
Eiendomsmegler MNEF

47 44 33 33
espen.thoresen@em1sornorge.no

# Informasjon om eiendommen

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | **6 490 000** |
| Omkostninger* | kr | **163 340** |
| Totalpris inkl. omk. | kr | **6 653 340** |

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 162 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 163 340

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 24 791 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

**Registerbetegnelse**
Gnr. 300, bnr. 1349 i Skien kommune. (Ideell andel 1/1.)

**Areal**
Enebolig:
BRA-i: 200 m2
BRA total: 200 m2

Kjeller
BRA-i: 48 m2.

1. etasje
BRA-i: 79 m2.
TBA: 36 m2.

2. etasje
BRA-i: 73 m2.
TBA: 3 m2.

Garasje:
BRA-e: 19 m2
BRA total: 19 m2

1. etasje
BRA-e: 19 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Enebolig
Arealer er målt opp etter NS3940:2023 og BRA er avrundet til nærmeste m2 i henhold til

matematiske avrundingsregler.
Det er brukt håndholdt lasermåler av typen Leica Disto X3 og man må regne med noe avvik som kan skyldes målemetoden.
For en helt nøyaktig oppmåling av arealer bør det benyttes 3D-scan med laser eller liknende, kombinert med kontrollmåling med lasermåler.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av høydeforskjeller og skjevheter i gamle konstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Terrasse- og balkong-areal fordeler seg slik:
Første etasje - ca 5m2 veranda - ca 31m2 terrasse
Andre etasje - ca 3m2 balkong
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Taket i kjelleren er skjevt og har varierende høyde gjennom kjelleren, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

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 i garasje oppført som tilbygg til boligen, med elektrisk portåpner og sidedør. For øvrig er det biloppstillingsplass på egen tomt.

**Tomt**
Tomteareal er 480 m² på eiet tomt.

**Tomtebeskrivelse**
Eiet tomt. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng og er pent opparbeidet med plen, frodig beplantning, forstøtningsmurer, treterrasser og steinlagte plasser ved inngangspartiet.

**Byggeår**
Ca. 1914

**Innhold**
Boligen har en gjennomtenkt og velfungerende planløsning som går over to plan + uinnredet kjeller.

Kjeller: Uinnredet.
1. etasje: Entré, toalettrom, bod, kjøkken, kontor, stue og spisestue.
2. etasje : Gang, bad/vaskerom, bad og tre soverom.

Veranda på ca. 5 m² og terrasse på ca. 31 m² med utgang fra spisestue. Balkong på ca. 3 m² med utgang fra soverom i andre etasje.

Parkering forekommer i garasje.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning.
- I andre etasje er det etablert to våtrom (bad og bad/vaskerom), mens godkjente tegninger fra 1914 ikke viser våtrom i denne etasjen. Det ene våtrommet er etablert i et areal godkjent som kjøkken, og det andre er innredet i et rom som i tegningene er kott (tilleggsdel). Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.
- Bod er gjort om til walk-in closet.
- Terrassen er vesentlig utvidet og fremkommer ikke av godkjente byggetegninger.

**Standard**
Klassisk enebolig oppført i 1914 over tre plan, med tidstypisk karakter, gode oppholdsrom og fine uteplasser. Boligen har gjennomgått jevnlige moderniseringer, med blant annet et påkostet kjøkken fra 2023, to oppgraderte baderom fra 2021 i andre etasje, omtekket tak fra 2014 samt en tilbygd garasje fra 2019.

Entré:
Man ankommer boligen fra et pent overbygget inngangsparti med en eksklusiv inngangsdør. Flislagt, innbydende hall med god plass til oppheng av yttertøy og skooppbevaring. Fra hallen er det direkte videre adkomst til toalettrommet, kjøkkenet og trappeløpet til andre etasje.

Stue:
Stuen er et imponerende rom som kombinerer stilren eleganse med funksjonelle kvaliteter med 1-stavs laminat og klassisk brystningspanel på vegger. I hjørnet av den ene stuen finnes en stemningsfull vedovn, som gir god varme til rommet. Legg merke til vindusflatene med eksklusive krysspost detaljer, som bringer den naturlige belysningen fint inn. Stuen oppleves som lys men samtidig et hyggelig og varmt allrom med en god planløsning som passer fint for familien. Rommet har god plass til en romslig sofagruppe og mediemøbel, og har en åpen og luftig forbindelse videre inn til spisestuen.

Spisestue:
Spisestuen har rikelig med plass til et langstrakt spisebord for hyggelige sammenkomster, og er utstyrt med en luft-til-luft-varmepumpe samt en dekorativ etasjeovn. Fra spisestuen er det direkte utgang via malt glassdør til en overbygd veranda, med videre trappeadkomst ned til en stor terrasse på terreng.

Kjøkken:
Klassisk og delikat kjøkkeninnredning fra 2023 er innredet med glatte, hvite fronter med speil og

benkeplate av kompositt. Kjøkkenet  bærer et harmonisk samspill mellom eleganse og funksjonalitet. Innredningen byr på effektive arbeidsflater og god plass til oppbevaring i skuffer og skap. Innredningen er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Over kokesonen er det montert ventilator med mekanisk avtrekk ut gjennom vegg.

Kontor:
Kontoret i første etasje gir en lun og uforstyrret arbeidsplass, utstyrt med egen vedovn og godt med naturlig dagslys. Rommet har fleksibel plass til skrivebord, bokhyller og ekstra oppbevaring.

Toalettrom:
Toalettrommet i første etasje har flislagt gulv, malt panel på veggene og et vindu fornyet i 2023. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett med synlig dreneringsrør for lekkasjesikring, enkel servant og mekanisk avtrekk.

Gang:
Gangen i andre etasje nås via malt tretrapp og binder etasjens tre soverom og to baderom sammen. Rommet har teppe på gulv og malt panel på veggene.

Bad:
Hovedbadet i andre etasje ble oppgradert i 2021 og er utført med store fliser på vegger og gulv, gulvvarme og nedsenket dusjnisje med glassvegger. Sanitærutstyret består av servantinnredning med to nedfelte servanter, speil med integrert belysning, badekar, veggmontert toalett og elektrisk avtrekksvifte i vegg. Kombinert bad og vaskerom i andre etasje ble likeledes oppgradert i 2021 med flislagte overflater og gulvvarme. Rommet inneholder veggmontert toalett, innredning med nedfelt vaskekum, nedsenket dusjnisje med dusjvegger i glass, opplegg for vaskemaskin og elektrisk avtrekksvifte i taket.

Soverom:
Hovedsoverommet har teppe på gulv, gode møbleringsmuligheter for dobbeltseng og garderobeløsning, samt direkte utgang via malt balkongdør til en utkraget balkong i trekonstruksjon. De to øvrige soverommene i andre etasje har teppe på gulv og malt panel på veggene. Rommene har god plass til enkeltseng, skrivebord og kommode, og fungerer utmerket som barnerom eller gjesterom.

Innvendieg overflater:
Gulv: Laminat og teppe i oppholdsrom. Fliser på toalettrom, bad og bad/vaskerom. Ubehandlet betong i kjeller.
Vegger: Malt trepanel og malte overflater. Fliser på bad og bad/vaskerom.
Himling: Malte overflater.

Lagring:
Lagringsmuligheter omfatter uinnredet kjeller med lagringsrom under terreng, innvendig bod i første etasje, samt lagringsrom etablert under verandaen med undertaksplater og takrenne. Boligen har i tillegg uisolert kaldloft og kneloft, samt en tilbygd garasje fra 2019 på 19 m² med leddport og sidedør.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det ble registrert fuktskjolder på undertaket, samt partier hvor undertaket er skiftet ut. Det er opplyst i tidligere salgsrapport at taktekking ble fornyet omkring 2014. Ut fra det visuelle inntrykket vurderes skjoldene og utskiftingen sannsynligvis å kunne knytte seg til tidligere fuktbelastning før takfornyelsen. Det ble utført stikkprøver og fuktmålinger i tilgjengelig treverk. Målt fuktinnhold var innenfor normalt og forventet nivå, med høyeste registrerte verdi på ca. 12 % trefukt. Det ble ikke registrert synlige tegn til pågående fuktpåvirkning på befaringsdagen. Forholdet var også registrert og vurdert ved forrige omsetning i 2022. Det er ved dagens befaring ikke observert synlige tegn til utvikling eller forverring siden den gang. Fuktskjolder i undertaket representerer likevel en skadeindikasjon.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur/vannbrett. Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid. Vannbrett/panel står ganske nærme bakken. Ved et utvendig hjørne mot sør-vest ble det registrert stedvis nedbrytning i malt treverk/detaljløsning. Det ble utført fuktmåling med innstikksmåler i underkant av kledningen på sør-vest hjørne samt i underkant av vannbrett mot nord. Målingen viste et fuktinnhold på ca. 23 % trefukt i treverket bak kledningen og ca. 22 % i underkant av vannbrett mot nord. Det er usikkert om målingen gjelder selve veggkonstruksjonen eller lekter og sløyfer bak kledningen. Måleresultatet og den registrerte nedbrytningen viser likevel fuktbelastning i konstruksjonen på dette stedet. Omfang, årsak og eventuell skade i den bakenforliggende veggkonstruksjonen kan ikke fastslås uten lokal åpning.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Eventuell fuktsikring og bjelkelag i den utkragede balkongen er ikke tilgjengelig for kontroll uten åpning. Rekkverket på veranda i første etasje er for lavt i forhold til dagens krav. Eventuell fuktsikring og bjelkelag i den utkragede balkongen er skjult av terrassebord og kledd underside. Tilstanden kan ikke kontrolleres uten åpning.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Ventilasjonen i kjelleren skjer kun via ventiler i vinduene. Kjelleren fremstod relativt tørr på befaringsdagen, men det ble registrert indikasjoner på fuktgjennomtrengning i gulv og mur.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Eieropplysningen gjelder ulike insekter i kjelleren. Det er ikke opplyst om konkrete fuktkrevende insekter. Ved befaringen ble det sett stedvis små hull i treverk i kjelleren, som kan være spor etter tidligere aktivitet fra treborende insekter. Stikkprøver viste ikke vesentlig svekkelse av treverket, og det ble ikke sett levende insekter.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det mangler dokumentasjon og informasjon om skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt, gjennomføringer og overganger.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

- 2. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det mangler dokumentasjon og informasjon om skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt, gjennomføringer og overganger.

- 2. Etasje Bad - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal

fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft).

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Lekkasjedeteksjon montert i underskap ved vask/oppvaskmaskin er defekt ifølge selger. Forholdet er meldt som reklamasjon. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.

- 1. Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det bør gjøres nærmere undersøkelser i forhold til funksjon på automatisk vannstopper da denne ifølge selger ikke fungerer som den skal og det er meldt inn reklamasjonssak. Det er opplyst at vanntilførsel til naboeiendom i sør går via vannledningen som kommer opp i kjelleren (før vannmåleren).

- Innvendige avløpsrør | Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

- Fuktsikring og drenering | Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser i forbindelse med vindu/tilbygg mot nord.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverk på veranda: Rekkverket på veranda i første etasje er for lavt i forhold til dagens krav.

- Rekkverk: Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse, og åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

- Sotluke i kjeller: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke i kjeller.

- Sotluke på loft: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe på loftet.

- Pipevanger: Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse.

- Trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Kjellertrapp: Trappen ned til kjelleren har dårlig funksjonalitet, da den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

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

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget, og det er behov for kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

- Rømningsvei: Det er mangler ved boligens rømningsveier, da vinduene har mindre lysåpning enn dagens veiledende mål for rømningsvindu.

**Innbo og løsøre**
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

**Beliggenhet**
Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Brekkejordet, like øst for Skien sentrum. Dette er et veletablert og tradisjonsrikt boligstrøk preget av klassisk trehusbebyggelse, frodige hager og rolige omgivelser. Boligen ligger fint plassert på en tomt i skrånende terreng, noe som gir eiendommen en hevet og luftig posisjon i nabolaget. Fra uteplassen og den romslige treterrassen har du et åpent og tiltalende utsyn over hustakene, nabolaget og åsene som rammer inn byen.

Med denne adressen har du gangavstand til alle byens tilbud og fasiliteter. En kort spasertur leder deg rett ned til Skien sentrum med sitt varierte utvalg av forretninger, hyggelige kaféer, spisesteder, kulturtilbud og offentlige tjenester. Også det stemningsfulle bryggeområdet langs vannet nås enkelt til fots. Den daglige mathandelen gjøres smidig i nærområdet, hvor du har flere dagligvarebutikker innen en kort gåtur fra boligen. Her kan du ta del i bylivet og ordne alle daglige ærender helt uten bil.

Nabolaget er svært velegnet for barnefamilier, med gangavstand til både barnehager, skoler og fritidsaktiviteter. Området har et godt nettverk av trygge boliggater og fortau som gjør hverdagslogistikken enkel og trygg for de minste. For friluft og aktivitet byr nærområdet på lekeplasser, idrettsanlegg og fine turmuligheter i grønne omgivelser. Kollektivtilbudet er godt utbygd med bussholdeplasser en kort spasertur unna boligen, med regelmessige avganger mot resten av Skien og videre mot Porsgrunn. Her får du en behagelig kombinasjon av et fredelig bomiljø og umiddelbar nærhet til bykjernen.

**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.

Boligen er opprinnelig fra 1914 og er ombygd og oppgradert over tid. Den fremstår med normalt vedlikeholdsbehov sett opp mot alder, konstruksjonstype og utførte oppgraderinger. Det er registrert enkelte forhold med TG2, blant annet lokale fuktforhold ved yttervegg, fuktindikasjoner i kjeller, eldre fuktmerker på loft, samt enkelte forhold ved tekniske installasjoner og brannsikkerhet. Videre oppfølging av de enkelte avvikene anbefales i tråd med rapportens beskrivelser og tiltak. Byggemåte Enebolig i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med stående trekledning. Boligen har halvvalmet tak tekket med glassert tegltakstein. Kjeller/konstruksjoner mot terreng består i hovedsak av betong og mur. Innvendige overflater. Boligen har varierte innvendige overflater som er oppgradert over tid. Hovedsaklig med malt panel og malte overflater samt laminat og tepper på gulver. Kjelleren fremstår som uinnredet og benyttes til lagring. Oppvarming Boligen har luft-til-luft-varmepumpe med punktoppvarming i spisestuen og tre vedovner i første etasje

Enebolig med grunnmur av betong med ukjent fundamentering og støpt plate i kjelleren. Veggkonstruksjonen er i treverk av ukjent utførelse, med utvendig stående bordkledning. Taket er et halvvalmet tak med takkonstruksjon av sperrer, undertak av panelbord og tekking av glassert tegltakstein. Garasjen er oppført som tilbygg på ringmur av betong med støpt plate, bindingsverkkonstruksjon med stående ytterkledning og valmtak tekket med glasert takstein.

**Brukstillatelse / Ferdigattest**
For oppføring av hovedbygningen foreligger det godkjente byggetegninger datert mars 1914. Det er ikke registrert ferdigattest eller brukstillatelse for selve oppføringen i matrikkelen, og slik dokumentasjon foreligger heller ikke ellers i den innhentede kommunale dokumentasjonen.

Det foreligger tillatelse til innredning av rom for vannklosett i 1. etasje, med håndskrevet påtegning om at ferdigattest er sendt 05.03.1957.

Det foreligger tillatelse til innredning av bad i 1. etasje, med håndskrevet påtegning om at ferdigattest er sendt 23.03.1961.

Det er utstedt ferdigattest for fasadeendring og tilbygg av garasje (nytt inngangsparti og garasje), datert 23.09.2019. Byggeår for garasjen er 2019. Videre er det etablert en terrasse på terreng på ca. 31 m², en veranda på ca. 5 m² med utgang fra spisestue, og en balkong på ca. 3 m² i andre etasje.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning.
- I andre etasje er det etablert to våtrom (bad og bad/vaskerom), mens godkjente tegninger fra 1914 ikke viser våtrom i denne etasjen. Det ene våtrommet er etablert i et areal godkjent som kjøkken, og det andre er innredet i et rom som i tegningene er kott (tilleggsdel). Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.
- Bod er gjort om til walk-in closet.
- Terrassen er vesentlig utvidet og fremkommer ikke av godkjente byggetegninger.

Selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

**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**
Varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Luft-til-luft-varmepumpe i spisestuen, tre vedovner i første etasje og gulvvarme på bad/vaskerom i andre etasje.

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 oransje G.

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

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

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

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon ifølge NGU-kart.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

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

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

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

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

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

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

**Skattemessig formuesverdi**
Primærverdi: Kr 971 630 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 886 520 for 2024.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, 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**
Magnus Oplenskedal
Marte Rimer

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

4003/300/1349:
27.02.1914 - Dokumentnr: 900376 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshavere: "Søndenforliggende tomter"
Fri fremkomst over tomten med vann- og kloakkledninger til de søndenforliggende tomter, samt fri og uhindret adkomst til disse ledningene i fremtiden, er forbeholdt.

27.02.1914 - Dokumentnr: 900036 - Fradelingsdokument
Opprettelse - fradelt fra en adresse

21.11.2014 - Dokumentnr: 1021876 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0806 GNR: 300 BNR: 5282

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

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

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

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

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

**Andre relevante opplysninger**
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,25% (forutsatt salgssum kr 6 490 000,-), kr 81 125,-
Innhenting av kommunal informasjon - Skien, kr 3 272,-
Markedspakke standard med BlikkFang, kr 24 200,-
Oppgjørshonorar*, kr 7 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-
Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift, kr 2 500,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Visninger per stk kr 3 500,-. Dette er avtalt at skal være gratis uavhengig av antall., kr 0,-
Totalt, kr 136 442,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

**Tilstandsrapport/Takst**
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig jon-inge lid den 18.09.2026.

**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**
Espen Thoresen
Eiendomsmegler
Telefon: 474 43 333
E-post: espen.thoresen@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.




























WARCRAFT


WARCRAFT
















LANO
























© 2020 Google



# Plantegning




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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

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



# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Oplenskedal, Magnus Karsten
18.09.2026
Signed bankID

Rimer, Marte
18.09.2026
Signed bankID

# 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

Magnus Oplenskedal

Marte Rimer

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Grensegata 62
3715 Skien

4003-300/1349/0/0

# 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Det har kommet vann inn på garasje gulvet. Ikke noe skader

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2023
   **Firmanavn:** HKiste
   **Beskrivelse av arbeidet:** Byttet ut verandamodul, vindu kjøkken, vindu bad

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?
• **Ja**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Det er en råkjeller som ikke er drenert, det blir fuktig. Det er ikke en feil/skade

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

I kjeller har jeg sett div. insekter som feks. maur, kaffedyr, sølvkre, edderkopper, fluer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Tekniske installasjoner

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

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

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   **Firmanavn:** Usikker
   **Beskrivelse av arbeidet:** Nye rør kjøkken. Venter på dokumentasjon på rørlegger fra Håkon Kiste

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?

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **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?:** 2023
   **Firmanavn:** Elektro 4
   **Beskrivelse av arbeidet:** Elbillader
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   **Firmanavn:** Bravida Norge AS
   **Beskrivelse av arbeidet:** Nytt el-anlegg kjøkken

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Det ble gjennomført takstrapport av Telemark Takstforum når boligen ble kjøpt av oss i 2022. Er i prosessen med å få tak i denne

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

• **Ja**

Kommunen har godkjent utvidelse av eksisterende innkjøring slik at man kan kjøre bil innpå gårdsplass om ønskelig.

Det er kun 2 sider av skorsteinen som vises i 1 og andre etasje, pga. alder skal egentlig alle 4 sidene vises.

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Dette fikk vi informasjon om fra grenland brann og sikring. Pipe og skorstein var ellers i fin stand, men at det burde settes inn et nytt pipeløp inne i den eksisterende pipen. Dette ble estimert til ca 30 000 kr fra et firma vi har snakket med.



# 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.

# Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

# Tilstandsrapport

Enebolig
Grensegata 62 , 3715 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 300, bnr. 1349

**Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 200 m²**



**Befaringsdato:** 18.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22464-1129 **Referansenummer:** CK8051

**Autorisert foretak:** JL TAKST AS

Medlem av

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.

## JL Takst AS

JL Takst AS er et frittstående takstfirma som drives av meg, Jon-Inge Lid. Jeg følger selv opp oppdraget fra første kontakt og befaring til ferdig rapport.

Jeg er utdannet tømrer og byggingeniør og har en høyere fagskolegrad som bygningssakkyndig. Fagskolegraden er rettet mot taksering, tilstandsanalyser og tilstandsrapporter.

Jeg har over 15 års erfaring fra byggebransjen og har tidligere drevet som byggentreprenør med oppføring, restaurering og ombygging av boliger. I tillegg har jeg erfaring med eiendomsutvikling og tre års arbeid ved arkitektkontor. Dette har gitt meg bred forståelse for hele byggeprosessen, fra planlegging og prosjektering til utførelse og vedlikehold.

Kombinasjonen av praktisk erfaring og byggteknisk utdanning gir et godt grunnlag for å vurdere konstruksjoner, utførelse, skader, tilstand og vedlikeholdsbehov. I tilstands-, skade- og reklamasjonsrapporter legger jeg vekt på tydelige beskrivelser, dokumenterte observasjoner og faglig balanserte vurderinger.



**Rapportansvarlig**

Jon-Inge Lid

JLTakst@gmail.com

452 24 118

Grensegata 62 , 3715 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1349
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2026

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

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

Grensegata 62 , 3715 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1349
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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




### 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.




### 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.




### 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.




### 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




### 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

Grensegata 62 , 3715 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1349
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig fra 1914 og er ombygd og oppgradert over tid. Den fremstår med normalt vedlikeholdsbehov sett opp mot alder, konstruksjonstype og utførte oppgraderinger. Det er registrert enkelte forhold med TG2, blant annet lokale fuktforhold ved yttervegg, fuktindikasjoner i kjeller, eldre fuktmerker på loft, samt enkelte forhold ved tekniske installasjoner og brannsikkerhet. Videre oppfølging av de enkelte avvikene anbefales i tråd med rapportens beskrivelser og tiltak.

Byggemåte
Enebolig i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med stående trekledning. Boligen har halvvalmet tak tekket med glassert tegltakstein. Kjeller/konstruksjoner mot terreng består i hovedsak av betong og mur.

Innvendige overflater
Boligen har varierte innvendige overflater som er oppgradert over tid. Hovedsaklig med malt panel og malte overflater samt laminat og tepper på gulver.
Kjelleren fremstår som uinnredet og benyttes til lagring.

Oppvarming
Boligen har luft-til-luft-varmepumpe med punktoppvarming i spisestuen og tre vedovner i første etasje.

**Enebolig - Byggeår: 1914**

UTVENDIG Gå til side

Tekking av glassert tegltakstein, undertakstekking er ukjent.
Taket er inspisert fra bakkenivå og ved hjelp av drone grunnet sikkerhetsmessige forhold.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt metall.
Pipe er beslått og det er snøfangere og stigetrinn montert på taket.
Halvvalmet tak med takkonstruksjon av sperrer og undertak av panelbord.
Det er uisolert kaldloft samt et kneloft.
Veggkonstruksjon i treverk av ukjent utførelse, med utvendig stående bordkledning.
Boligen har malte trevinduer med 2- og 1-lags glass.
Mesteparten av vinduene er skiftet ut i nyere tid, et vindu i kjelleren av eldre dato med enkle glass.

Det bør vurderes å bytte glass i vinduer med 1-lags glass for å redusere energitap.
Ytterdør i malt treverk med glassfelt i entre (2005)
Malt balkongdør med glassfelt i spisestue. (2023)
Malt balkongdør med glassfelt fra soverom i andre etasje ut mot balkong (2005)
Veranda ut fra spisestue, etablert på bjelkelag av tre med lagringsrom under. Det er montert takplater under bjelkelaget med oppsamling i takrenne inne i lagringsrommet.

Balkong ut fra soverom i andre etasje med utkraget trekonstruksjon og gulv av impregnerte terrassebord.
Terrasse på terreng ved boligen, utført i tre og understøttet av bjelker. Undersiden er lukket, og fundamentering/underliggende konstruksjon var derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Det ble ikke registrert synlige skader, deformasjoner eller svekkelser i tilgjengelige deler.

Steintrapper i forbindelse med steinlagt plass ved inngangsparti.
Tretrapp fra terrasse opp til veranda i første etasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv har laminat og teppe.
Kjeller har gulv av ubehandlet betong.
På vegger er det malt trepanel og malte overflater.
Himlinger har malt overflate.
Eiendommen ligger i et område som i følge NGU-kart har moderat-lav aktsomhetsgrad i forhold til radonforekomst.
Boligen har musteinspipe av ukjent alder og 3 ildsteder i først etasje.
Selger opplyser om at kun en av de er benyttet i selgers eie og funksjon på de to andre er dermed ukjent.
Kjelleren ligger under terreng og fremstår som uinnredet med rom for lagring. Det benyttes avfukter i kjelleren.
Det er malt tretrapp opp til andre etasje.
Kombinert tre-/betongtrapp ned til kjeller.
Ved befaringen ble det sett stedvis små hull i treverk i kjelleren. Hullene kan være spor etter tidligere aktivitet fra treborende insekter. Stikkprøver viste ikke vesentlig svekkelse av treverket. Det ble ikke sett levende insekter, og målingene viste ikke fuktforhold som tyder på aktivitet fra fuktkrevende insekter. Det er derfor ikke mulig å si om det er et aktivt angrep i dag.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Andre Etasje › Bad/vaskerom
Bad/vaskerom i andre etasje, renovert i 2021 av Grenland Multibygg AS og Barerør AS
Det foreligger dokumentasjon på type og utførelse av tettesjikt samt skriftlig oversikt på utførelse av badet fra Bare Rør AS
Det er fliser på vegger og malt innvendig tak.
Det fliser på gulv, med nedsenket dusjnisje.
Det er målt tilstrekkelig fall i nedslagsfelt for dusj og generelt fall til sluk ellers i rommet.
Det er elektriske varmekabler i gulvet, med dokumentasjon i boligmappa.
Vanntette sjikt i våtrom av foliemembran (Schônox iFix) er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt og utførelse

Det er linjesluk langs vegg i dusjsone, av plast.
Sluk under badekar av plast. Begge sluk har synlig mansjett under klemring og virker fagmessig utført.
Bad/vaskerommet har veggmontert toalett, innredning med nedfelt vaskekum, dusjnisje med dusjvegger i glass og opplegg for vaskemaskin.
Badet har avtrekk ved hjelp av elektrisk vifte montert i taket.
Funksjonstestet ved hjelp av røykpenn.
Det ble målt fukt i bunnsvill (vekt%) som ikke ga utslag på måleinstrumentet. Nedre grenseverdi på måleinstrumentet er 6% så fuktnivået er 6% eller lavere og dermed er det målte området tørt på befaringstidspunktet.

Våtrom › Andre Etasje › Bad
Bad/vaskerom i andre etasje, renovert i 2021 av Grenland Multibygg AS og Barerør AS
Det foreligger dokumentasjon på type og utførelse av tettesjikt samt skriftlig oversikt på utførelse av badet fra Bare Rør AS
Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med nedsenket dusjnisje.

Grensegata 62 , 3715 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1349
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

# Beskrivelse av eiendommen

Det er registrert generelt fall mot sluk ved stikkprøvemåling rundt på gulvet.
Dusjsonen er nedsenket minimum 10mm og det er tilstrekkelig fall i nedslagsfelt for dusj.
Vanntette sjikt i våtrom av foliemembran (Schônox iFix) er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt og utførelse.

Det er linjesluk langs vegg i dusjsone, av plast.
Sluk under badekar av plast. Begge sluk har synlig mansjett under klemring og virker fagmessig utført.
Badet har servantinnredning med 2 nedfelte servanter, badekar, veggmontert toalett og dusjnisje med glassvegger.
Badet har avtrekk ved hjelp av elektrisk vifte montert i vegg.
Funksjonstestet ved hjelp av røykpenn.
Det ble målt fukt i bunnsvill (vekt%) som ikke ga utslag på måleinstrumentet. Nedre grenseverdi på måleinstrumentet er 6% så fuktnivået er 6% eller lavere og dermed er det målte området tørt på befaringstidspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter med speil og benkeplate av kompositt.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp integrert i kjøkkenet.

Det er gjort fuktsøk rundt utsatte hvitevarer med håndholdt fuktindikator uten noen funn.

Reklamasjon på stengeventil aquastop
Kjøkkenet har ventilator over kokesonen, med avtrekk ut av vegg.
Avtrekk er påvist ved hjelp av røykpenn.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med ,malt panel og flis på gulv.
Veggmontert toalett med dreneringsrør for synliggjøring av lekkasjevann og enkel servant.
Det er mekanisk avtrekk ut av vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er innvendige plastrør med rørfordelerskap på toalettrom og rørstamme montert åpent i kjeller.
Det er vannstopper ell. i skapet på toalettrom og det er eldre stålsluk i gulv i rommet i kjelleren som eventuelt lekasjevann kan gå til.

Det er også eldre kobberrør på deler av anlegget, synlig i kjelleren.
Stoppekran, vannmåler og vannstoppersystem er observert ved vanninntaket i kjelleren, Stoppekran funksjonstestet og funnet i orden.
Innvendige avløpsrør hovedsaklig av plast. Deler av avløpsanlegget av eldre støpejern.

Det er registert lufting over tak og stakemuligheter via stakeluke på rørstamme i kjeller.
Det er periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Ellers lufting via åpning av vinduer.
Det er luft til luft varmepumpe med punktoppvarming i spisestuen.
Sist service ble utført i November 2025.
Varmtvannsbereder på ca 200l plassert i kjelleren.
Det er eldre støpejernsluk i gulvet i kjelleren som lekkasjevann kan renne til.
El-anlegg med automatsikringer og AMS-måler. Vurderingen er basert på en begrenset visuell kontroll og erstatter ikke en elkontroll
Boligen har røykvarslere og tilfredsstillende brannslukningsutstyr på befaringstidspunktet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av forvittringsmateriale iht. kart fra NGU.
Fuktsikring og drenering vurderes å være fra byggeår.
Grunnmurer av betong med ukjent fundamentering. Det er støpt plate innvendig i kjelleren.
Eiendommen ligger i relativt skrående terreng.

Eier opplyser om at drensrenne forran garasjen kan tette seg slik at vann renner mot og inn i garasjen.
Denne bør derfor vedlikeholdes jevnlig og holdes under oppsyn.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

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

Denne vurderingen tar utgangspunkt i hvordan rommene faktisk brukes på befaringstidspunktet. Det betyr at rommenes funksjon vurderes ut fra dagens bruk, selv om byggetegninger eller tillatelser kan vise noe annet.

Tilgjengelige tegninger og dokumentasjon er kontrollert opp mot dagens situasjon. Rom kan avvike fra både godkjent bruk i kommunen og gjeldende tekniske forskrifter, uten at dette har betydning for hvordan rommet defineres i denne vurderingen.

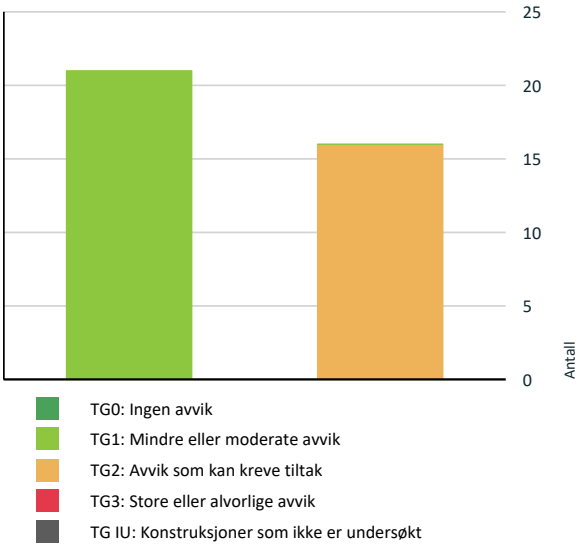
Dersom det er avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk, anbefales det å undersøke dette nærmere, for eksempel ved å kontakte kommunen.

Grensegata 62 , 3715 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1349
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

På befaringsdagen var det sol og ca 18 grader.

Ved måling av planhet/fall er det benyttet selvnivelerende krysslaser med nullpunkt på 55mm.
Fuktmålinger og fuktsøk er utført med Protimeter MMS3.
Avstandsmåling og oppmåling er målt med Leica Disto X3 lasermåler samt meterstokk. Registrering og beregninger utført i "disto plan" app på Ipad Pro.
Helning i grader er målt med Leica Disto X3.
Eventuell 3D-oppmåling av mindre arealer er utført med Ipad pro (LiDAR-scan)

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende forskrifter og beste praksis for taksering og tilstandsvurdering. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, enkle funksjonstester og tilgjengelig dokumentasjon per befaringstidspunktet. Skjulte feil, mangler eller konstruksjonsmessige forhold som ikke er synlige uten destruktive inngrep, omfattes ikke av denne rapporten.

Opplysninger fra eier, forvalter eller andre kilder er lagt til grunn der relevant, men er ikke verifisert utover det som fremgår av rapporten. Beregninger og målinger er utført med hensiktsmessige verktøy, men mindre avvik kan forekomme.

Rapporten gir en uavhengig vurdering av boligens tilstand, men er ikke en garanti for at det ikke kan oppstå skader eller avvik etter befaringen. Kunden oppfordres til å sette seg grundig inn i rapportens innhold og eventuelt innhente ytterligere undersøkelser ved behov. Leseren bes også kontakte undertegnede om det skulle dukke opp spørsmål rundt rapporten eller boligen.

Utkast til rapport er oversendt oppdragsgiver for faktakontroll og eventuelle supplerende opplysninger. De faglige vurderingene og tilstandsgradene er utført selvstendig av bygningssakkyndig.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | | |
|---|---|---|
| **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** | Gå til side |

Grensegata 62 , 3715 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1349
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

# Sammendrag av boligens tilstand

| | | |
|---|---|---|
| ! | **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** | Gå til side |
| ! | **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Andre Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Andre Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| ! | **Toalettrom > Første Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** | Gå til side |
| ! | **Kjøkken > Første Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

| | | |
|---|---|---|
| ⚠ | Rekkverket på veranda i første etasje er for lavt i forhold til dagens krav. | Gå til side |
| ⚠ | Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. | |
| ⚠ | 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 påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke i kjeller. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse. | |
| ⚠ | Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe (loftet) og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. | |
| ⚠ | Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. | |
| ⚠ | Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. | |
| ⚠ | Trappen ned til kjelleren har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. | |
| ⚠ | Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. | |
| ⚠ | Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. | |
| ⚠ | Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. | |
| ⚠ | Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). | |

Grensegata 62 , 3715 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1349
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1914

**Kommentar**
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Opprinnelige tegninger er datert 1914.

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

| Tilbygg / modernisering | | |
|---|---|---|
| 2014 | Modernisering/vedlikehold | Større oppussing- og vedlikeholdssarbeider utført av tidligere eier |
| 2020 | Modernisering | Andre etasje pusset opp |
| 2023 | Modernisering/vedikehold | Vedlikehold av kledning mot nord, byttet viinduer/dører i spisestue mot balkong samt vindu på toalettrom. |

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Tekking av glassert tegltakstein, undertakstekking er ukjent.
Taket er inspisert fra bakkenivå og ved hjelp av drone grunnet sikkerhetsmessige forhold.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt metall.
Pipe er beslått og det er snøfangere og stigetrinn montert på taket.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

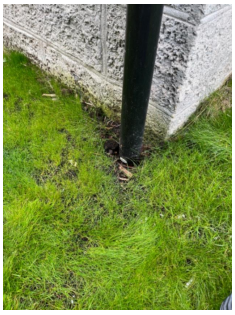
**Konsekvens/tiltak**

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.







Grensegata 62 , 3715 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1349
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

# Tilstandsrapport





Ved gradrennne på loft

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Halvvalmet tak med takkonstruksjon av sperrer og undertak av panelbord.
Det er uisolert kaldloft samt et kneloft.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

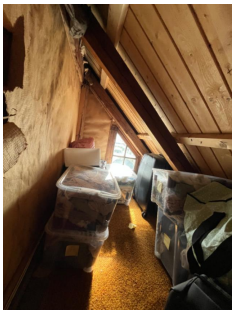
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

- Fuktskjolder og merker i takkonstruksjonen og undertak, vurderes å stamme fra før taket ble fornyet,
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

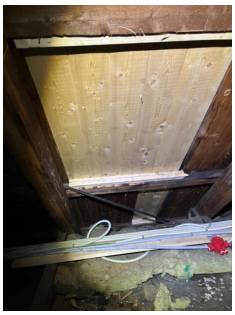
Det ble registrert fuktskjolder på undertaket, samt partier hvor undertaket er skiftet ut. Det er opplyst i tidligere salgsrapport at taktekking ble fornyet omkring 2014. Ut fra det visuelle inntrykket vurderes skjoldene og utskiftingen sannsynligvis å kunne knytte seg til tidligere fuktbelastning før takfornyelsen.
Det ble utført stikkprøver og fuktmålinger i tilgjengelig treverk. Målt fuktinnhold var innenfor normalt og forventet nivå, med høyeste registrerte verdi på ca. 12 % trefukt. Det ble ikke registrert synlige tegn til pågående fuktpåvirkning på befaringsdagen. Forholdet var også registrert og vurdert ved forrige omsetning i 2022. Det er ved dagens befaring ikke observert synlige tegn til utvikling eller forverring siden den gang.
Fuktskjolder i undertaket representerer likevel en skadeindikasjon og gir TG 2. Forholdet bør følges opp ved jevnlig kontroll, særlig etter perioder med slagregn eller snøsmelting.

Luftingen av konstruksjonen vurderes som normal fra byggeperioden, ved etterisolering av loft må det tas spesielt hensyn til at forhold på kaldloftet kan endres og det anbefales isåfall å utføre en slik oppgradering i samråd med bygningssakkyndig.



Kneloft





Nyere materialer, trolig skiftet ut i forbindelse med omlegging av taket.

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggkonstruksjon i treverk av ukjent utførelse, med utvendig stående bordkledning.

Grensegata 62 , 3715 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1349
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur/vannbrett.

• Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid. Vannbrett/panel står ganske nærme bakken.

• Ved et utvendig hjørne mot sør-vest ble det registrert stedvis nedbrytning i malt treverk/detaljløsning.

**Konsekvens/tiltak**

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

• Det er ikke behov for utbedringstiltak vedrørende lufting.

• Det bør være minimum 15cm fra bakken og opp til underkant av kledningen. Området mellom kledning og bakken må beskyttes med egnede materialer, som oftest et beslag. For liten avstand til bakken gir økt fuktopptak og risiko for råteskader i kledningen.

Det ble utført fuktmåling med innstikksmåler i underkant av kledningen på sør-vest hjørne samt i underkant av vannbrett mot nord. Målingen viste et fuktinnhold på ca. 23 % trefukt i treverket bak kledningen og ca 22% i underkant av vannbrett mot nord.

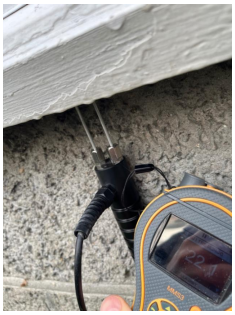
Det er usikkert om målingen gjelder selve veggkonstruksjonen eller lekter og sløyfer bak kledningen. Måleresultatet og den registrerte nedbrytningen viser likevel fuktbelastning i konstruksjonen på dette stedet. Omfang, årsak og eventuell skade i den bakenforliggende veggkonstruksjonen kan ikke fastslås uten lokal åpning.

Det anbefales at detaljløsningen ved hjørnet utbedres og at konstruksjonen åpnes lokalt for nærmere kontroll. Eventuelt skadet treverk må skiftes, og løsningen må utformes slik at videre vanninntrenging og fuktbelastning begrenses. Det bør også gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til den påviste fuktigheten i vannbrett mot nord.

Luftingen bak kledningen vurderes som en del av det opprinnelige konstruksjonsprinsippet og har fungert over lang tid. Løsningen er ikke i seg selv et avvik fra referansenivået. Dersom veggkonstruksjonen senere endres, for eksempel ved etterisolering eller utskifting av kledning, må lufting og fuktsikring vurderes og tilpasses tiltaket.



Hørne mot sør-vest



Måling i underkant av vannbrett mot grunnmur 22,1% trefukt. Ingen tegn til nedbryting av trevirket.





Hjørne mot sør-vest.

## TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Boligen har malte trevinduer med 2- og 1-lags glass.
Mesteparten av vinduene er skiftet ut i nyere tid, et vindu i kjelleren av eldre dato med enkle glass.

Det bør vurderes å bytte glass i vinduer med 1-lags glass for å redusere energitap.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Grensegata 62 , 3715 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1349
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

# Tilstandsrapport



Toalettrom



### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Ytterdør i malt treverk med glassfelt i entre (2005)
Malt balkongdør med glassfelt i spisestue. (2023)
Malt balkongdør med glassfelt fra soverom i andre etasje ut mot balkong (2005)

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Egenerklæring

### TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Veranda ut fra spisestue, etablert på bjelkelag av tre med lagringsrom under. Det er montert takplater under bjelkelaget med oppsamling i takrenne inne i lagringsrommet.

Balkong ut fra soverom i andre etasje med utkraget trekonstruksjon og gulv av impregnerte terrassebord.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

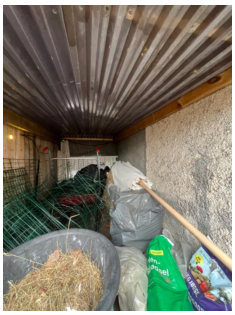
**Vurdering av avvik:**

- Eventuell fuktsikring og bjelkelag i den utkragede balkongen er ikke tilgjengelig for kontroll uten åpning.
- Rekkverket på veranda i første etasje er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

- Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Nærmere undersøkelse anbefales ved tegn til fukt, deformasjon eller svekkelser.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

TG 2 er satt fordi eventuell fuktsikring og bjelkelag i den utkragede balkongen er skjult av terrassebord og kledd underside. Tilstanden kan ikke kontrolleres uten åpning. Oppgitt alder 2015 bygger kun på tidligere salgsoppgave og er ikke dokumentasjon på konstruksjonsoppbygning eller fuktsikring.



Lagringsrom under veranda.

### TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Terrasse på terreng ved boligen, utført i tre og understøttet av bjelker. Undersiden er lukket, og fundamentering/underliggende konstruksjon var derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Det ble ikke registrert synlige skader, deformasjoner eller svekkelser i tilgjengelige deler.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

**Konsekvens/tiltak**

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

### ⚠ Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Steintrapper i forbindelse med steinlagt plass ved inngangsparti.
Tretrapp fra terrasse opp til veranda i første etasje.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Grensegata 62 , 3715 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1349
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Innvendige gulv har laminat og teppe.
Kjeller har gulv av ubehandlet betong.

### Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

På vegger er det malt trepanel og malte overflater.
Himlinger har malt overflate.

### ⚠ Radon

**Beskrivelse**

Eiendommen ligger i et område som i følge NGU-kart har moderat-lav aktsomhetsgrad i forhold til radonforekomst.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

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

### ⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Boligen har musteinspipe av ukjent alder og 3 ildsteder i først etasje. Selger opplyser om at kun en av de er benyttet i selgers eie og funksjon på de to andre er dermed ukjent.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke i kjeller. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe (loftet) og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann. Sotluke i bunn av pipen ligger i kjeller og har således ubrennbart materiale foran seg (betong).

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

Ved rehabilitering med nytt innvendig røykrør kan det normalt være tilstrekkelig med færre synlige sider, forutsatt at løsningen godkjennes av relevant fagkyndig/feiervesen.







Grensegata 62 , 3715 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1349
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

# Tilstandsrapport

## TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Kjelleren ligger under terreng og fremstår som uinnredet med rom for lagring. Det benyttes avfukter i kjelleren.

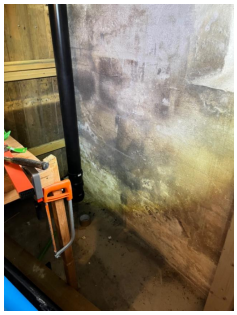
**Vurdering av avvik:**

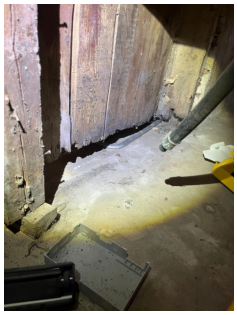
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

**Konsekvens/tiltak**

- Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

Ventilasjonen i kjelleren skjer kun via ventiler i vinduene. Kjelleren fremstod relativt tørr på befaringsdagen, men det ble registrert indikasjoner på fuktgjennomtrengning i gulv og mur. Videre bruk av avfukter anbefales, gjerne kombinert med moderat oppvarming, for å bidra til lavere luftfuktighet og bedre uttørking. Kjelleren må sees i sammenheng med utvendig fuktsikring og drenering.







## Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er malt tretrapp opp til andre etasje.
Kombinert tre-/betongtrapp ned til kjeller.

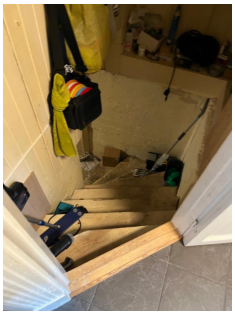
**Vurdering av avvik:**

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen ned til kjelleren har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

**Konsekvens/tiltak**

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

Trapp til 2. etasje mangler håndløper på én side. Trapp ned til kjeller mangler håndløper på begge sider og er bratt med dårlig funksjonalitet. Forholdene gir redusert støtte ved ferdsel og økt fallrisiko. Montering av håndløper(e) anbefales, og utbedring av kjellertrappen bør vurderes.



## TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Grensegata 62 , 3715 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1349
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

# Tilstandsrapport

Ved befaringen ble det sett stedvis små hull i treverk i kjelleren. Hullene kan være spor etter tidligere aktivitet fra treborende insekter. Stikkprøver viste ikke vesentlig svekkelse av treverket. Det ble ikke sett levende insekter, og målingene viste ikke fuktforhold som tyder på aktivitet fra fuktkrevende insekter. Det er derfor ikke mulig å si om det er et aktivt angrep i dag.

**Vurdering av avvik:**
• Eieropplysningen gjelder ulike insekter i kjelleren. Det er ikke opplyst om konkrete fuktkrevende insekter.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke påvist aktivt angrep eller vesentlig skade. Nye insekter eller nye hull eller skader i treverket kan likevel bety at forholdet utvikler seg. Bruk av avfukter anbefales videre for å holde kjelleren tørr. Følg med på utviklingen. Ved endring bør boligen undersøkes av skadedyrfaglig foretak.

• Videre bruk av avfukter anbefales for å holde fuktbelastningen i kjelleren lav. Følg med på om det kommer flere insekter eller nye hull eller skader i treverket. Dersom forholdet utvikler seg, anbefales undersøkelse av skadedyrfaglig foretak for å avklare årsak og behov for tiltak.

TG 2 er satt fordi eier opplyser om insekter i kjelleren, og det er sett mindre spor i treverket. Det ble ikke sett levende insekter, og stikkprøver viste ikke vesentlig skade eller svekkelse. Det er derfor ikke mulig å avklare om det er pågående aktivitet.

## VÅTROM

### ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Bad/vaskerom i andre etasje, renovert i 2021 av Grenland Multibygg AS og Barerør AS

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger dokumentasjon på type og utførelse av tettesjikt samt skriftlig oversikt på utførelse av badet fra Berg Mur og Flis AS/Bare Rør AS

### ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Det er fliser på vegger og malt innvendig tak.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Faktura e.l

### ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Det fliser på gulv, med nedsenket dusjnisje.
Det er målt tilstrekkelig fall i nedslagsfelt for dusj og generelt fall til sluk ellers i rommet.
Det er elektriske varmekabler i gulvet, med dokumentasjon i boligmappa.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Faktura e.l

### ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Vanntette sjikt i våtrom av foliemembran (Schönox iFix) er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt og utførelse

Det er linjesluk langs vegg i dusjsone, av plast.
Sluk under badekar av plast. Begge sluk har synlig mansjett under klemring og virker fagmessig utført.

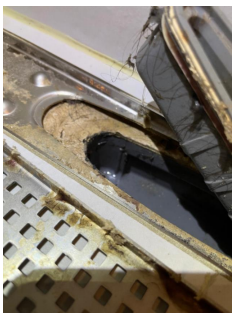
**Årstall:** 2021 **Kilde:** Faktura e.l

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

**Konsekvens/tiltak**
• 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 våtrommet.

• Ytterligere undersøkelser anbefales for å konstatere om det er membranoppkant ved dørterskel som går minimum 15mm opp.





Linjesluk i dusjen

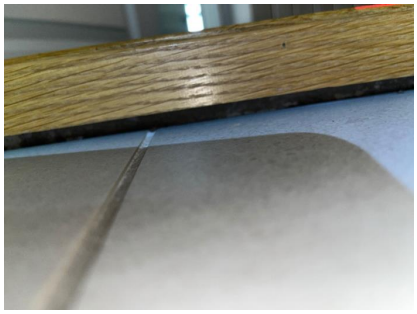
Grensegata 62 , 3715 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1349
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

# Tilstandsrapport



Hjeplesluk



Underkant av terskel, det er ikke mulig å påvise tettesjikt.

ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**

Bad/vaskerommet har veggmontert toalett, innredning med nedfelt vaskekum, dusjnisje med dusjvegger i glass og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

**Beskrivelse**

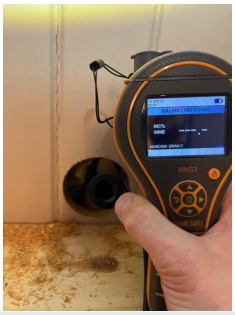
Badet har avtrekk ved hjelp av elektrisk vifte montert i taket.
Funksjonstestet ved hjelp av røykpenn.

ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**

Det ble målt fukt i bunnsvill (vekt%) som ikke ga utslag på måleinstrumentet. Nedre grenseverdi på måleinstrumentet er 6% så fuktnivået er 6% eller lavere og dermed er det målte området tørt på befaringstidspunktet.



ANDRE ETASJE > BAD

**Generell**

**Beskrivelse**

Bad/vaskerom i andre etasje, renovert i 2021 av Grenland Multibygg AS og Barerør AS

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Faktura e.l

ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 **Dokumentasjon for våtrom**

**Beskrivelse**

Det foreligger dokumentasjon på type og utførelse av tettesjikt samt skriftlig oversikt på utførelse av badet fra Berg Mur og Flis AS/Bare Rør AS

ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

**Beskrivelse**

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Faktura e.l

ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt med nedsenket dusjnisje.
Det er registrert generelt fall mot sluk ved stikkprøvemåling rundt på gulvet.
Dusjsonen er nedsenket minimum 10mm og det er tilstrekkelig fall i nedslagsfelt for dusj.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Grensegata 62 , 3715 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1349
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

# Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > BAD

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Vanntette sjikt i våtrom av foliemembran (Schônox iFix) er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt og utførelse.

Det er linjesluk langs vegg i dusjsone, av plast.
Sluk under badekar av plast. Begge sluk har synlig mansjett under klemring og virker fagmessig utført.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Faktura e.l



Linjesluk i dusjen.



Sluk under badekar

ANDRE ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet har servantinnredning med 2 nedfelte servanter, badekar, veggmontert toalett og dusjnisje med glassvegger.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Faktura e.l

ANDRE ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Badet har avtrekk ved hjelp av elektrisk vifte montert i vegg. Funksjonstestet ved hjelp av røykpenn.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



Ingen spalte ved dørterskel eller andre overstrømningsmuligheter for tilluft.

ANDRE ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble målt fukt i bunnsvill (vekt%) som ikke ga utslag på måleinstrumentet. Nedre grenseverdi på måleinstrumentet er 6% så fuktnivået er 6% eller lavere og dermed er det målte området tørt på befaringstidspunktet.

Grensegata 62 , 3715 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1349
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

**TG 2 Overflater og innredning**

**Beskrivelse**

Kjøkken med glatte fronter med speil og benkeplate av kompositt.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp integrert i kjøkkenet.

Det er gjort fuktsøk rundt utsatte hvitevarer med håndholdt fuktindikator uten noen funn.

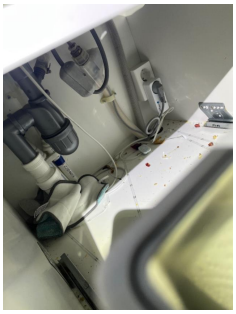
Reklamasjon på stengeventil aquastop

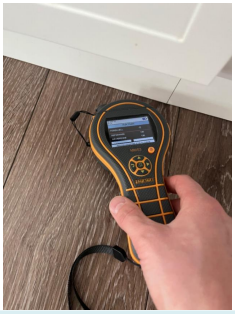
**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Lekkasjedeteksjon montert i underskap ved vask/oppvaskmaskin er defekt i følge selger. Forholdet er meldt som reklamasjon.
• 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 godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Selger har bestilt ny vannstopper og denne vil bli utbedret og byttet ut





### FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har ventilator over kokesonen, med avtrekk ut av vegg.
Avtrekk er påvist ved hjelp av røykpenn.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

## TOALETTROM

### FØRSTE ETASJE > TOALETTROM

**TG 1 Overflater og konstruksjon**

**Beskrivelse**

Toalettrom med ,malt panel og flis på gulv.

### FØRSTE ETASJE > TOALETTROM

**TG 1 Sanitærutstyr**

**Beskrivelse**

Veggmontert toalett med dreneringsrør for synliggjøring av lekkasjevann og enkel servant.

### FØRSTE ETASJE > TOALETTROM

**TG 2 Avtrekk/ventilasjon**

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk ut av vegg.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilluftsløsning for eksempel ved å etablere spalte mellom terskel og dørblad, eller montere overløpsventil/rist. Manglende tilluft kan føre til redusert luftutskifting og at viften jobber hardere, noe som kan redusere levetiden.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 2 Innvendige vannledninger**

**Beskrivelse**

Grensegata 62 , 3715 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1349
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

# Tilstandsrapport

Det er innvendige plastrør med rørfordelerskap på toalettrom og rørstamme montert åpent i kjeller.
Det er vannstopper ell. i skapet på toalettrom og det er eldre stålsluk i gulv i rommet i kjelleren som eventuelt lekasjevann kan gå til.

Det er også eldre kobberrør på deler av anlegget, synlig i kjelleren. Stoppekran, vannmåler og vannstoppersystem er observert ved vanninntaket i kjelleren, Stoppekran funksjonstestet og funnet i orden.

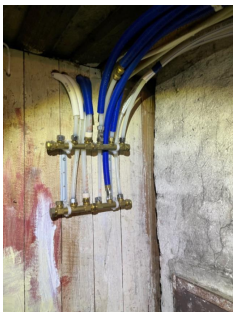
**Vurdering av avvik:**
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det bør gjøres nærmere undersøkelser i forhold til funksjon på automatisk vannstopper da denne i følge selger ikke fungerer som den skal og det er meldt inn reklamasjonssak.

**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.
• Manglende funksjon ved vannstopper kan gi falsk trygghet da denne skal sørge for å stenge av vannet ved en eventuell lekkasje der vann ikke kan ledes til sluk.

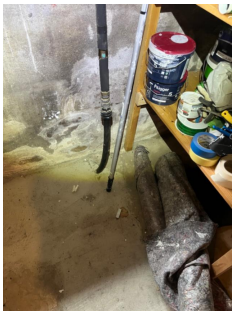
Tilstandsgrad 2 vurderes på grunn av kombinasjonen av materiale og alder på eldre deler av anlegget samt usikkerhet rundt automatisk vannstopp-system.

Selger har bestilt ny vannstopper og denne vil bli utbedret og byttet ut

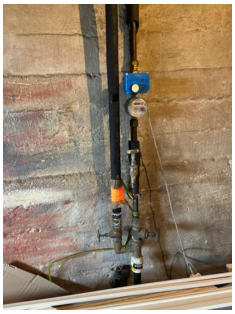
Det er opplyst at vanntilførsel til naboeiendom i sør går via vannledningen som kommer opp i kjelleren (før vannmåleren). Det bør forsøkes innhente informasjon fra kommunen eller avklare eventuelle avtaler rundt dette forholdet. Forholdet kan føre til økt slitasje og redusert levetid for vanninntaksledningen på grunn av den ekstra belastningen fra en annen husstand.



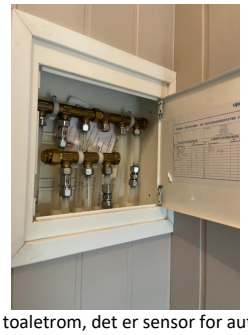
Samlestokk i kjeller



Vannledning til naboeiendommen går ut av kjelleren mot sør.



Stoppekran og forgrening som viser vanntilførsel som går til naboeiendom



Vannfordelerskap på toaletrom, det er sensor for automatisk vannstopper som ligger i bunn av skapet, samt drenering for synliggjøring av lekkasjevann ut på gulv på toalettrommet.

## TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør hovedsaklig av plast. Deler av avløpsanlegget av eldre støpejern.

Det er registert lufting over tak og stakemuligheter via stakeluke på rørstamme i kjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

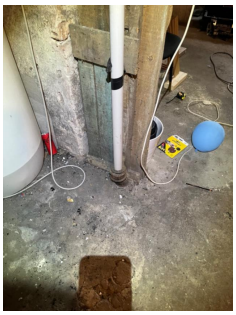
Grensegata 62 , 3715 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1349
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

# Tilstandsrapport

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





Overgang til eldre soilrør under betonggulvet.



Stakeluke under lokk i kjelleren.



Eldre soilrør.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Ellers lufting via åpning av vinduer.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Konsekvens/tiltak**

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Det er luft til luft varmepumpe med punktoppvarming i spisestuen.
Sist service ble utført i November 2025.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder på ca 200l plassert i kjelleren.
Det er eldre støpejernsluk i gulvet i kjelleren som lekkasjevann kan renne til.

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

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

Grensegata 62 , 3715 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1349
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

# Tilstandsrapport



Ingen merker på kontakt





eldre støpejernsluk i gulvet i kjellerrommet

## 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**

El-anlegg med automatsikringer og AMS-måler. Vurderingen er basert på en begrenset visuell kontroll og erstatter ikke en elkontroll.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

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

**Konsekvens/tiltak**

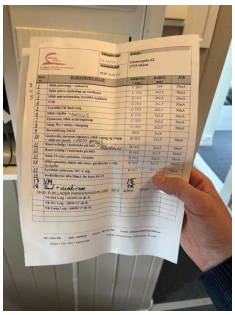
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen sikker oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales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

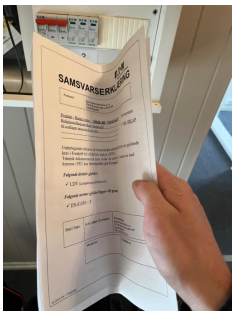
• Det er observert løse ledninger på loftet med usikker funksjon og tilhørighet. Dette gir usikkerhet om anleggets tilstand og sikkerhet. Det anbefales kontroll av registrert elektrovirksomhet. Eventuelle feil eller mangler bør utbedres.

Det foreligger samsvarserklæring for: 2 bad 2 et. bytte av sikringsskap, stikkontakter barnerom.

Vurderingen er basert på en begrenset visuell kontroll og erstatter ikke en elkontroll. Forholdet er bakgrunnen for at kontroll av registrert elektrovirksomhet anbefales.







Grensegata 62 , 3715 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1349
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

# Tilstandsrapport

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Boligen har røykvarslere og tilfredsstillende brannslukningsutstyr på befaringstidspunktet.

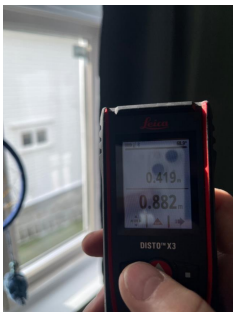
**Vurdering av avvik:**

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

**Konsekvens/tiltak**

• Vinduene kan i praksis brukes ved rømning, men lysåpningen er mindre enn dagens veiledende mål for rømningsvindu. Den begrensede åpningen kan gjøre rømning vanskeligere og tregere ved brann, særlig for barn, eldre eller personer som trenger hjelp. Rømningsforholdene bør vurderes nærmere. Aktuelle tiltak er å etablere rømningsvinduer med tilstrekkelig lysåpning eller dokumentere en annen forsvarlig rømningsløsning.

Det er målt lysåpning på ca. 0,42 x 0,88 m. Åpningen er mindre enn dagens veiledende minimumsmål for rømningsvindu. Vinduene kan likevel brukes i praksis ved rømning. Rømningsmulighetene er ellers via dører, herunder entredør og balkongdør i første etasje og balkongdør i andre etasje.




Vindusmål

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunn av forvittringsmateriale iht. kart fra NGU.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

**Beskrivelse**

Fuktsikring og drenering vurderes å være fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmurer av betong med ukjent fundamentering. Det er støpt plate innvendig i kjelleren.

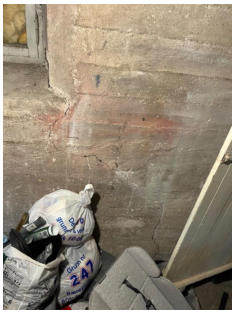
**Vurdering av avvik:**

• Grunnmuren har sprekkdannelser i forbindelse med vindu/tilbygg mot nord.

**Konsekvens/tiltak**

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.





### TG 1 Terrengforhold

**Beskrivelse**

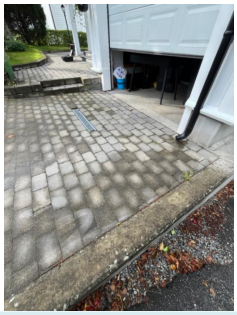
Eiendommen ligger i relativt skrående terreng.

Eier opplyser om at drensrenne forran garasjen kan tette seg slik at vann renner mot og inn i garasjen.
Denne bør derfor vedlikeholdes jevnlig og holdes under oppsyn.

Grensegata 62 , 3715 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1349
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

# Tilstandsrapport



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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Rekkverket på veranda i første etasje er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

• 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 påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke i kjeller. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe (loftet) og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

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

• Trappen ned til kjelleren har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

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

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

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

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

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

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

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

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann. Sotluke i bunn av pipen ligger i kjeller og har således ubrennbart materiale foran seg (betong).

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

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

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

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

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

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen sikker 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 er observert løse ledninger på loftet med usikker funksjon og tilhørighet. Dette gir usikkerhet om anleggets tilstand og sikkerhet. Det anbefales kontroll av registrert elektrovirksomhet. Eventuelle feil eller mangler bør utbedres.

• Vinduene kan i praksis brukes ved rømning, men lysåpningen er mindre enn dagens veiledende mål for rømningsvindu. Den begrensede åpningen kan gjøre rømning vanskeligere og tregere ved brann, særlig for barn, eldre eller personer som trenger hjelp. Rømningsforholdene bør vurderes nærmere. Aktuelle tiltak er å etablere rømningsvinduer med tilstrekkelig lysåpning eller dokumentere en annen forsvarlig rømningsløsning.

Grensegata 62 , 3715 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1349
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

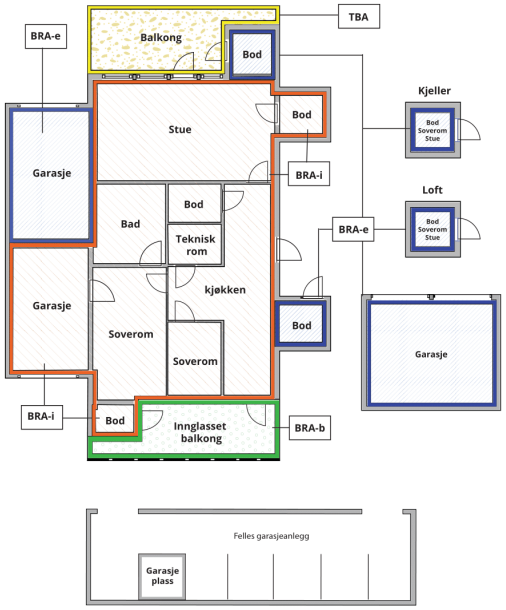
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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.

Grensegata 62 , 3715 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1349
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Andre Etasje | 73 | | | 73 | 3 |
| Første Etasje | 79 | | | 79 | 36 |
| Kjeller | 48 | | | 48 | |
| **SUM** | **200** | | | | **39** |
| **SUM BRA** | **200** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Andre Etasje | Gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad | | |
| Første Etasje | Entré, toalettrom, bod, kjøkken, kontor, stue, spisestue | Garasje | |
| Kjeller | | | |

**Kommentar**

Arealer er målt opp etter NS3940:2023 og BRA er avrundet til nærmeste m2 i henhold til matematiske avrundingsregler.
Det er brukt håndholdt lasermåler av typen Leica Disto X3 og man må regne med noe avvik som kan skyldes målemetoden.

For en helt nøyaktig oppmåling av arealer bør det benyttes 3D-scan med laser eller liknende, kombinert med kontrollmåling med lasermåler.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av høydeforskjeller og skjevheter i gamle konstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Terrasse- og balkong-areal fordeler seg slik:

Første etasje - ca 5m2 veranda - ca 31m2 terrasse
Andre etasje - ca 3m2 balkong

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Taket i kjelleren er skjevt og har varierende høyde gjennom kjelleren, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Denne vurderingen tar utgangspunkt i hvordan rommene faktisk brukes på befaringstidspunktet. Det betyr at rommenes funksjon vurderes ut fra dagens bruk, selv om byggetegninger eller tillatelser kan vise noe annet.

Tilgjengelige tegninger og dokumentasjon er kontrollert opp mot dagens situasjon. Rom kan avvike fra både godkjent bruk i kommunen og gjeldende tekniske forskrifter, uten at dette har betydning for hvordan rommet defineres i denne vurderingen.

Dersom det er avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk, anbefales det å undersøke dette nærmere, for eksempel ved å kontakte kommunen.

# Vedlegg: Takstrapport



**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Iht. selgers egenerklæring

## Garasje

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

### Romfordeling

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

Grensegata 62 , 3715 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1349
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 18.9.2026 | Jon-Inge Lid | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4003 SKIEN | 300 | 1349 | | 0 | 480.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Grensegata 62

**Hjemmelshaver**
Oplenskedal Magnus Karsten, Rimer Marte

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**
Eiendommen ligger på Brekkejordet, Øst for Skien sentrum.

**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 avsatt til bolig i kommuneplanen.

**Om tomten**
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med treterrasser, beplantning, forstøtningsmurer, plen og plasser belagt med stein.

Grensegata 62 , 3715 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1349
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

**Byggeår**
2019

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Garasje oppført som tilbygg til boligen.
Bygget på ringmur av betong med støpt plate, oppført med bindingsverkkonstruksjon med stående ytterkledning.
Valmtak med glasert takstein i samme stil som hovebygg.

Det er garasjeport med elektrisk åpning og egen dør inn fra siden.

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



Grensegata 62 , 3715 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1349
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 15.09.2026 | | Ikke vist | | Nei |
| Ordrebekreftelse | 15.09.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 18.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 18.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring og garantiskjema | 09.07.2021 | 2 bad 2 etg. bytte av sikringsskap, stikkontakter barnerom, | Gjennomgått | | Nei |
| Dokumentasjon for våtrom | 05.10.2026 | Bilder, produktoversikt og beskrivelse fra Berg Mur og Flis AS/Bare Rør AS | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 29.09.2026 | |
| 2 | 06.10.2026 | Oppdatert iht. tilsendt dokumentasjon for våtrom |

For gyldighet på rapporten se forside

Grensegata 62 , 3715 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1349
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## FORUTSETNINGER

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

### AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

### PERSONVERN

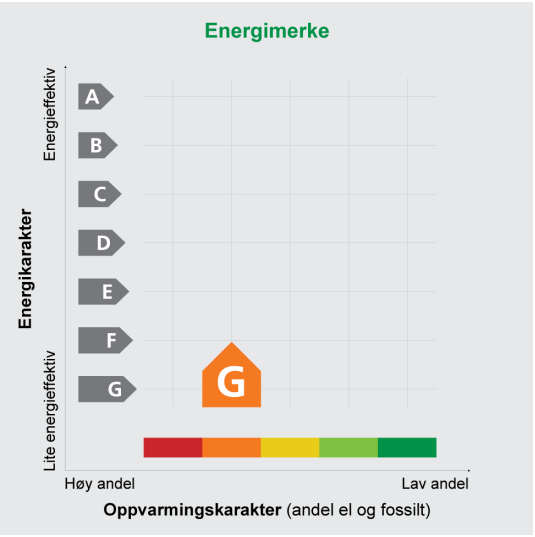
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

# Vedlegg: Energiattest

ENOVA

## ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | grensegata 62 |
| Postnr | 3715 |
| Sted | Skien |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 300 |
| Bnr. | 1349 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2019-1054884 |
| Dato | 24.09.2019 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Krogsveen Skien |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Vedlegg: Energiattest

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** **Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2:** **Luft kort og effektivt**
**Tips 3:** **Redusér innetemperaturen**
**Tips 4:** **Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Isolere varmtvannsrør**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

# Vedlegg: Energiattest

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår:** | 1915 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 218 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Ved |
| **Ventilasjon:** | Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Lukket peis eller ovn |

# Vedlegg: Energiattest

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Vedlegg: Energiattest

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: grensegata 62
Postnr/Sted: 3715 Skien
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 24.09.2019 10:20:44
Energimerkenummer: A2019-1054884
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Krogsveen Skien

Gnr: 300
Bnr: 1349
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

### Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 7: Isolere loftsluke

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

### Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

**Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak på sanitæranlegg

**Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

**Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## Tiltak på elektriske anlegg

**Tiltak 13: 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 varmeanlegg

**Tiltak 14: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

**Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

## Brukertiltak

**Tips 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.

**Tips 2: 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.

**Tips 3: 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.

**Tips 4: 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.

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Tips 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.

**Tips 8: 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.

**Tips 9: 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.

**Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

# Vedlegg: Kommuneplan

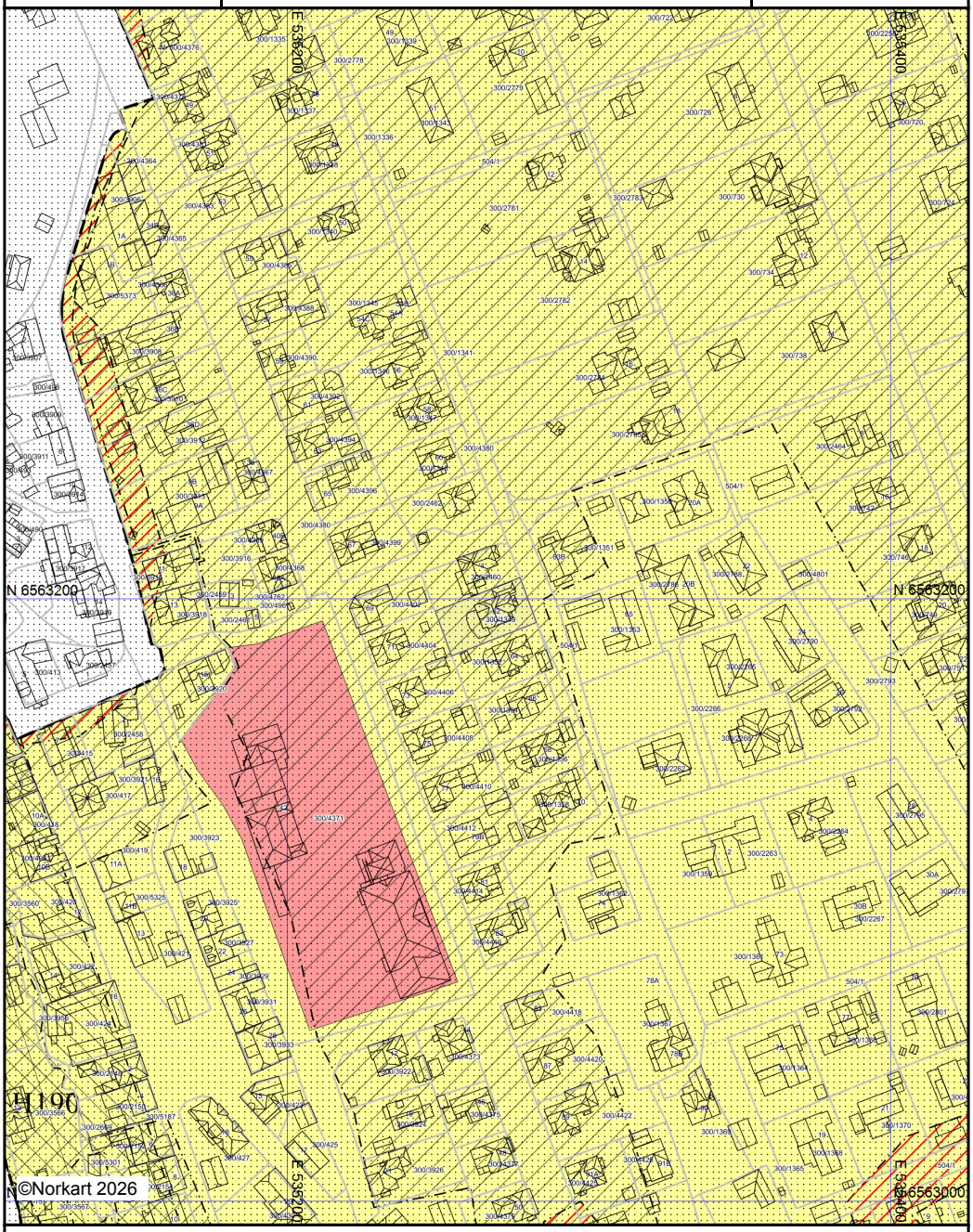
Skien kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 300/1349
Adresse: Grensegata 62
Utskriftsdato: 16.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

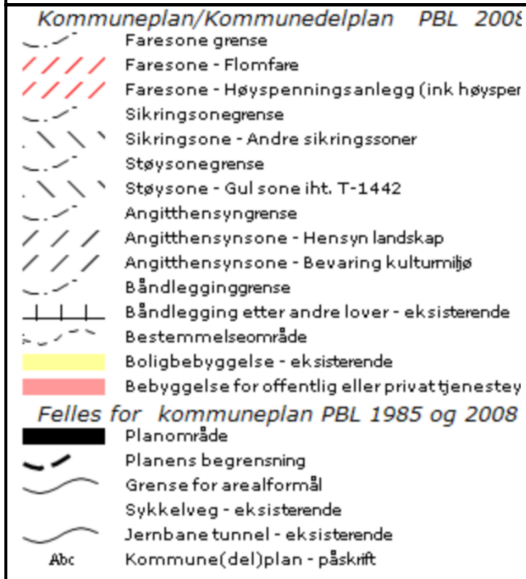
UTM-32




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

# Vedlegg: Kommuneplan

**Tegnforklaring**



# Vedlegg: Reguleringsplan

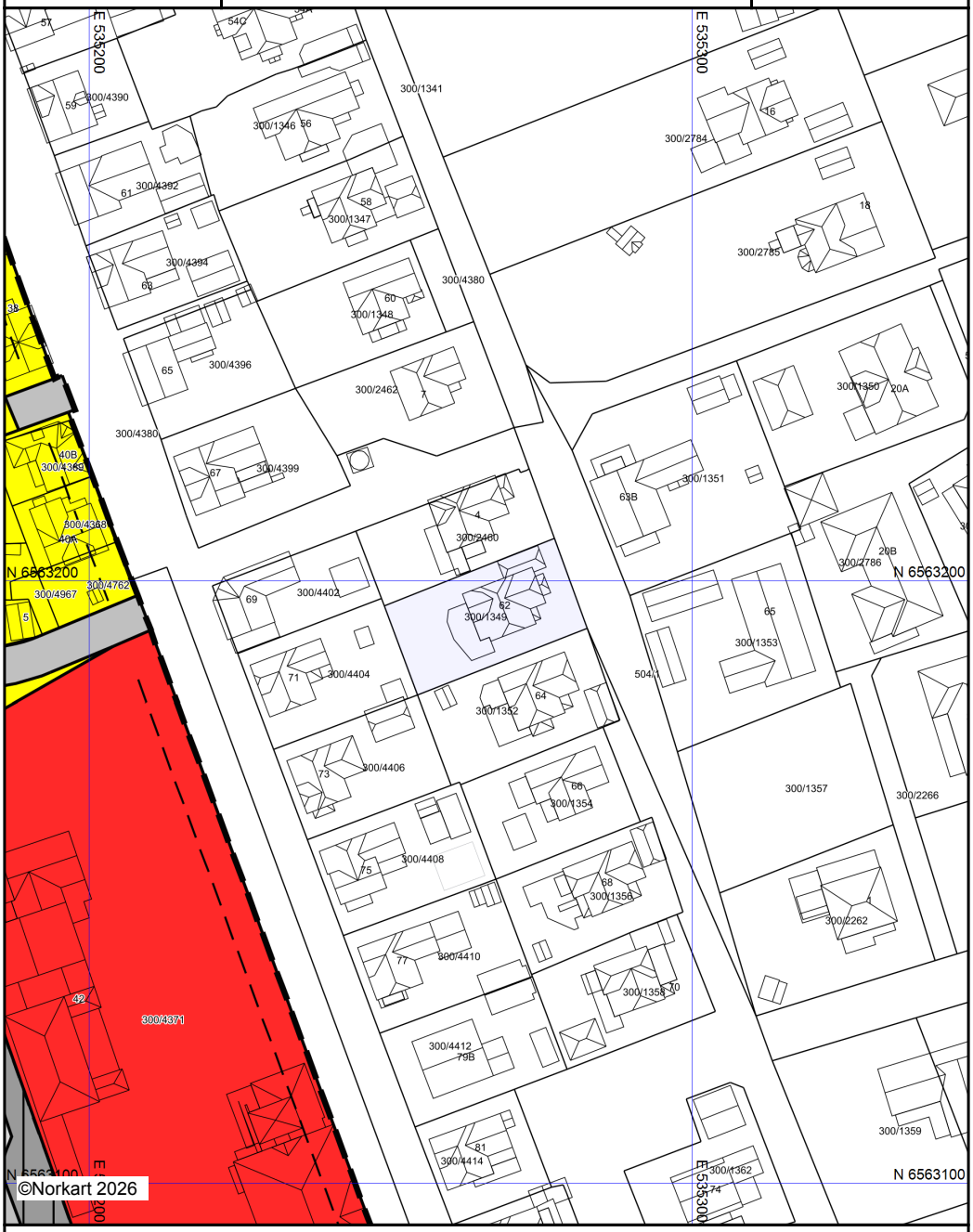
Skien kommune

## Reguleringskart

Eiendom: 300/1349
Adresse: Grensegata 62
Utskriftsdato: 16.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

# Vedlegg: Reguleringsplan

**Tegnforklaring**



# Vedlegg: Ferdigattest

SKIEN KOMMUNE

Ole Bjørn Skoftedalen
Grensegata 62
3715 SKIEN

| Deres ref. | Vår ref. | Dato |
|---|---|---|
| | 14/10218-4 | 23.09.2019 |

**Gbnr 300/1349 - Grensegata 62 - fasadeendring og garasje - ferdigattest**

| | |
|---|---|
| Tillatelse til tiltaket er gitt: | 08.07.2014 i sak 515/14 |
| Gårds- og bruksnummer: | 300/1349 |
| Byggested (adresse): | Grensegata 62 |
| Tiltakstype: | Garasje og fasadeendring |
| Bygningstype: | Enebolig |
| Bygningsnummer: | 164638502 |
| Bruksareal (BRA) | 21 |

Søknad om ferdigattest med er mottatt her 06.09.2019.

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

Tiltakshaver bekrefter at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

---

Etter delegert fullmakt gitt av bystyret i vedtak av 08.09.2016 er det fattet følgende

**VEDTAK:**

**Søknad om ferdigattest godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10.**

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

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

**Byggesak og eiendomsskatt**
Tlf: +47 35 58 10 00
postmottak@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839
www.skien.kommune.no

Med hilsen

| | |
|---|---|
| Hallstein Bast | Andreas Myhrene Larsen |
| Byggesakssjef | byggesaksbehandler |

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.*

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

**Klagerett:**
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

eller til
*skien.postmottak@skien.kommune.no*

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Teknisk hovedutvalg (HOTS) i Skien kommune og behandlet der. Dersom HOTS ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Telemark for endelig avgjørelse.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

H. Jensen Værslev

122/55.

TH/MF.

Herr H. Jensen Værslev,
Skien.

Innr. av rom for vannklosett, Grensegt. 62.

Under forutsetning av at høyden i klosettrommene blir minst 2,00 m. tillates rommene innredet.

De må få frisklufttilførsel og avtrekkskanal til over tak med tverrsnitt av minst 100 cm.² for hvert rom.

Vannklosettanlegget må anmeldes til og tillates av helserådet.

Byggingssjefen i Skien, den 24. mars 1955.

Jens Per Jensen

Toralf Hevi.

4/3-57 Tmp. Arbeidet er ferdig
5/3-57 ferdig attest sendt

H. Jensen Værslev SKIENS BYGNINGSRÅD

558/59
TH/MF.

Herr Halfdan Jensen Wærslev,
S k i e n.

Innr. av bad i Grønsegt. 62,
anm. av 21/9-d.å.

Innredning av baderom i 1. etasje tillates utført som anmeldt. Det bör få et vindu i yttervegg som kan åpnes, og dessuten ventil.

Golver må utföres vanntett og med tilstrekkelig fall til golvsluk.

Bygningssjefen i Skien, den 6. okt. 1959.

Jens Per Jensen

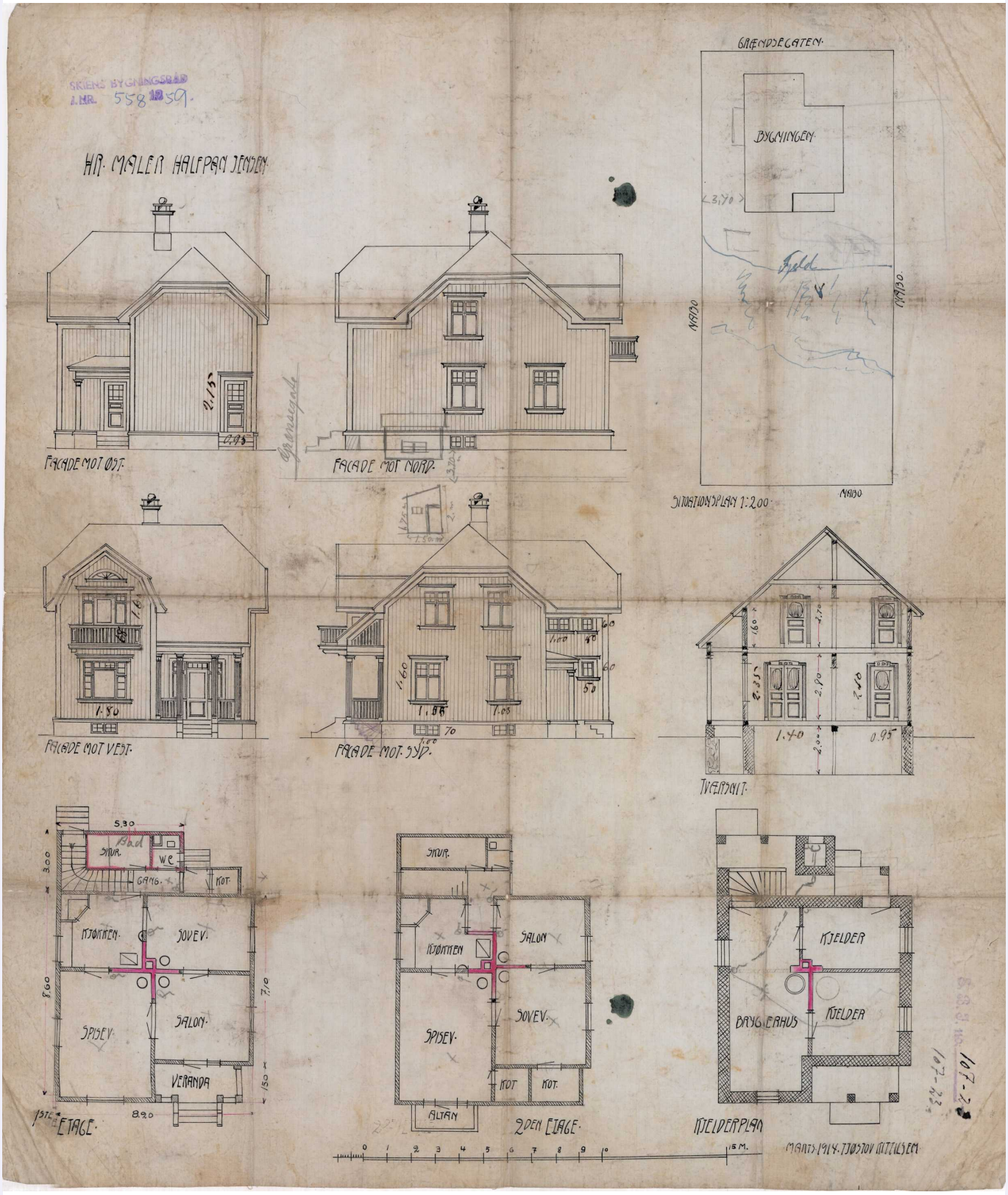
Toralf Hovi.

22/3-61 Insp. Arbeidet er ferdig
23/3-61 ferdigattest sendt

# Vedlegg: Godkjente byggetegninger



# Vedlegg: Godkjente byggetegninger



# Vedlegg: Godkjente byggetegninger

VEDLEGG E 1



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

DATO: 23.01.2014

M = 1:100

| TILTAKSHAVER |
| --- |
| **OLE BJØRN SKOFTEDAL** |
| BYGGEPLASS |
| Grensegata 62, 3715 SKIEN<br>GNR. 300 Bnr. 1349 SKIEN KOMMUNE |

| TEGNET AV: |
| --- |
| **Tor Erling Løvstad, SKIEN** |
| TLF (+ 47 ) 95 70 49 59<br>E-Post : tor.erling.lovstad@gmail.com |

# Vedlegg: Godkjente byggetegninger

VEDLEGG E2



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD

DATO: 23.01.2014

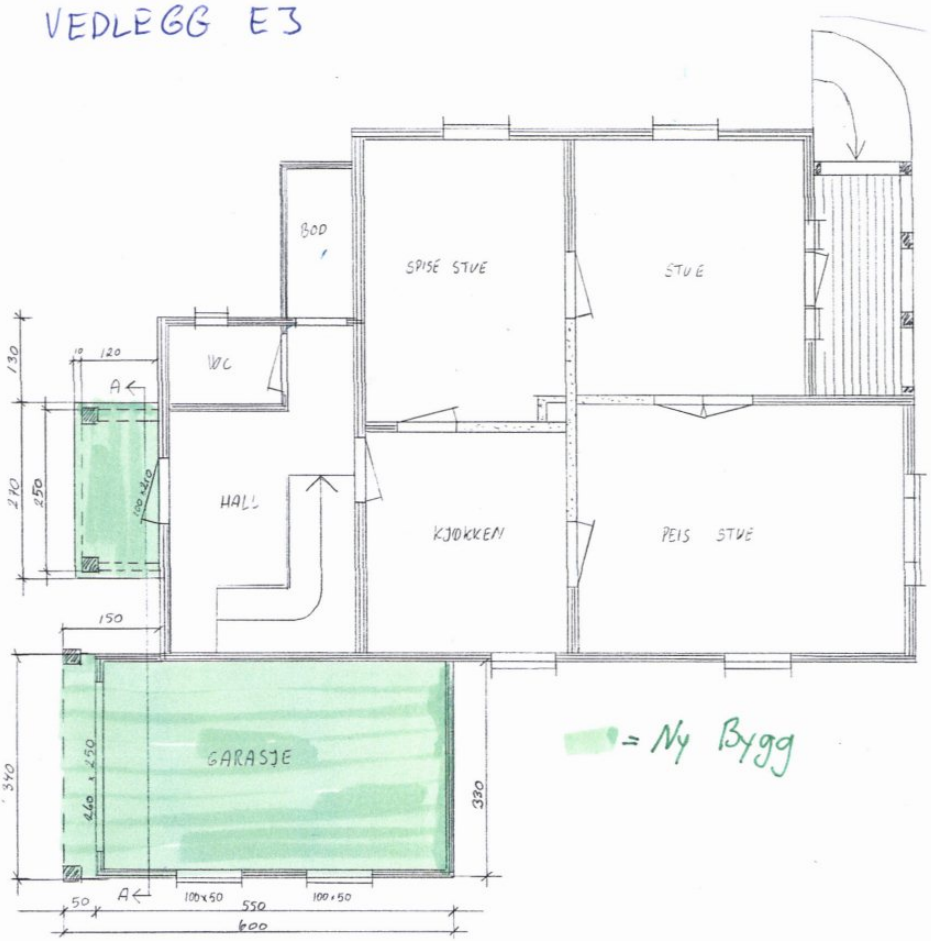
M: 1:100

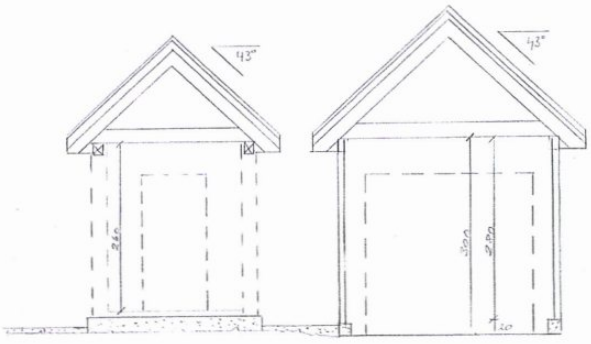
| TILTAKSHAVER |
| --- |
| **OLE BJØRN SKOFTEDAL** |
| BYGGEPLASS |
| Grensegata 62, 3715 SKIEN<br>GNR. 300 Bnr. 1349 SKIEN KOMMUNE |

| TEGNET AV: - |
| --- |
| **Tor Erling Løvstad, SKIEN** |
| TLF (+ 47 ) 95 70 49 59 |
| E-Post : tor.erling.lovstad@gmail.com |

# Vedlegg: Godkjente byggetegninger

VEDLEGG E3



DATO: 23.01.2014

M= 1:100

| TILTAKSHAVER |
| --- |
| OLE BJØRN SKOFTEDAL |
| BYGGEPLASS |
| Grensegata 62, 3715 SKIEN |
| GNR. 300 Bnr. 1349 SKIEN KOMMUNE |

| TEGNET AV: |
| --- |
| Tor Erling Løvstad, SKIEN |
| TLF (+ 47 ) 95 70 49 59 |
| E-Post : tor.erling.lovstad@gmail.com |

# Vedlegg: Kart

ambita

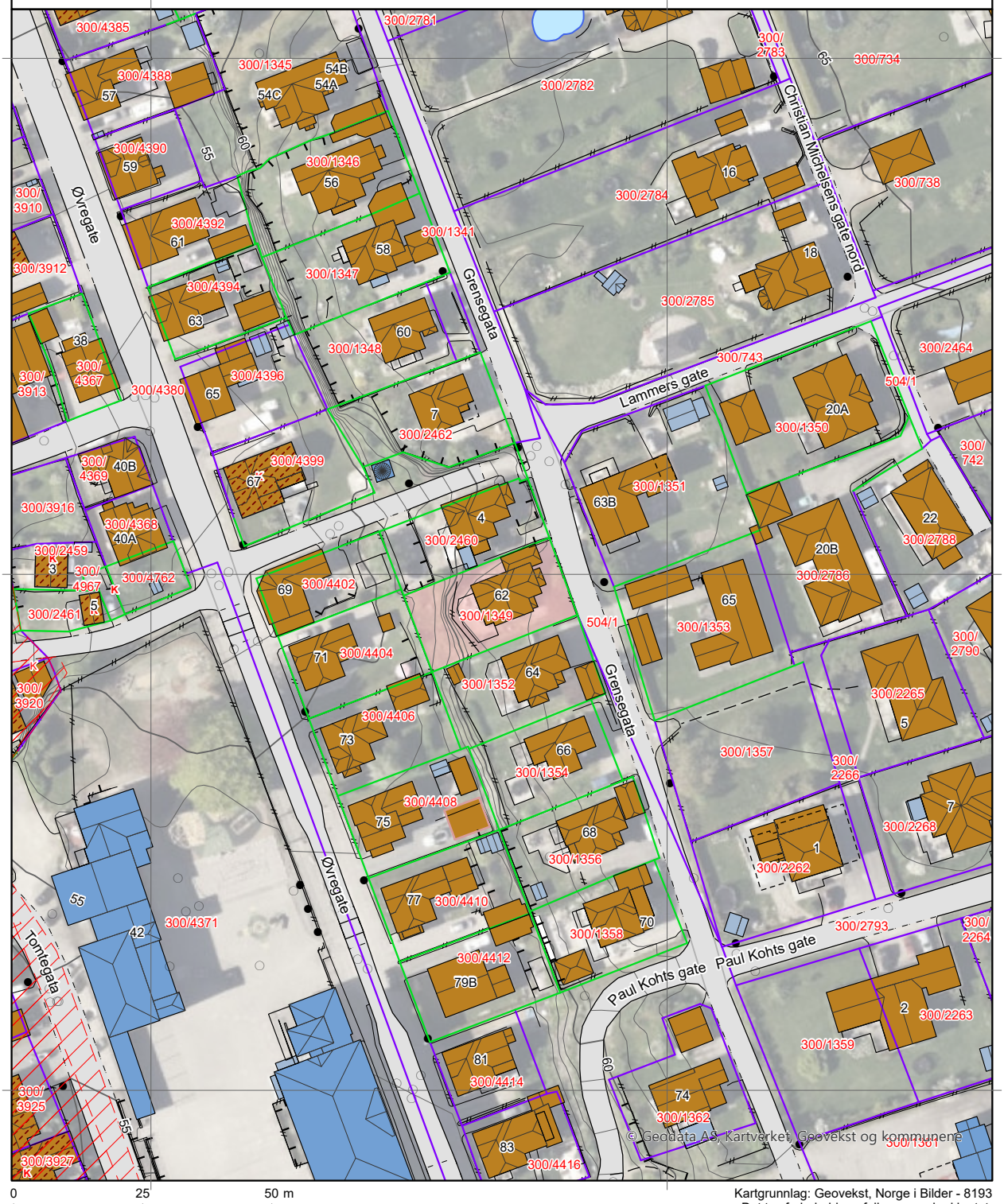
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/1349/0/0

**Eiendomsgrenser**

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

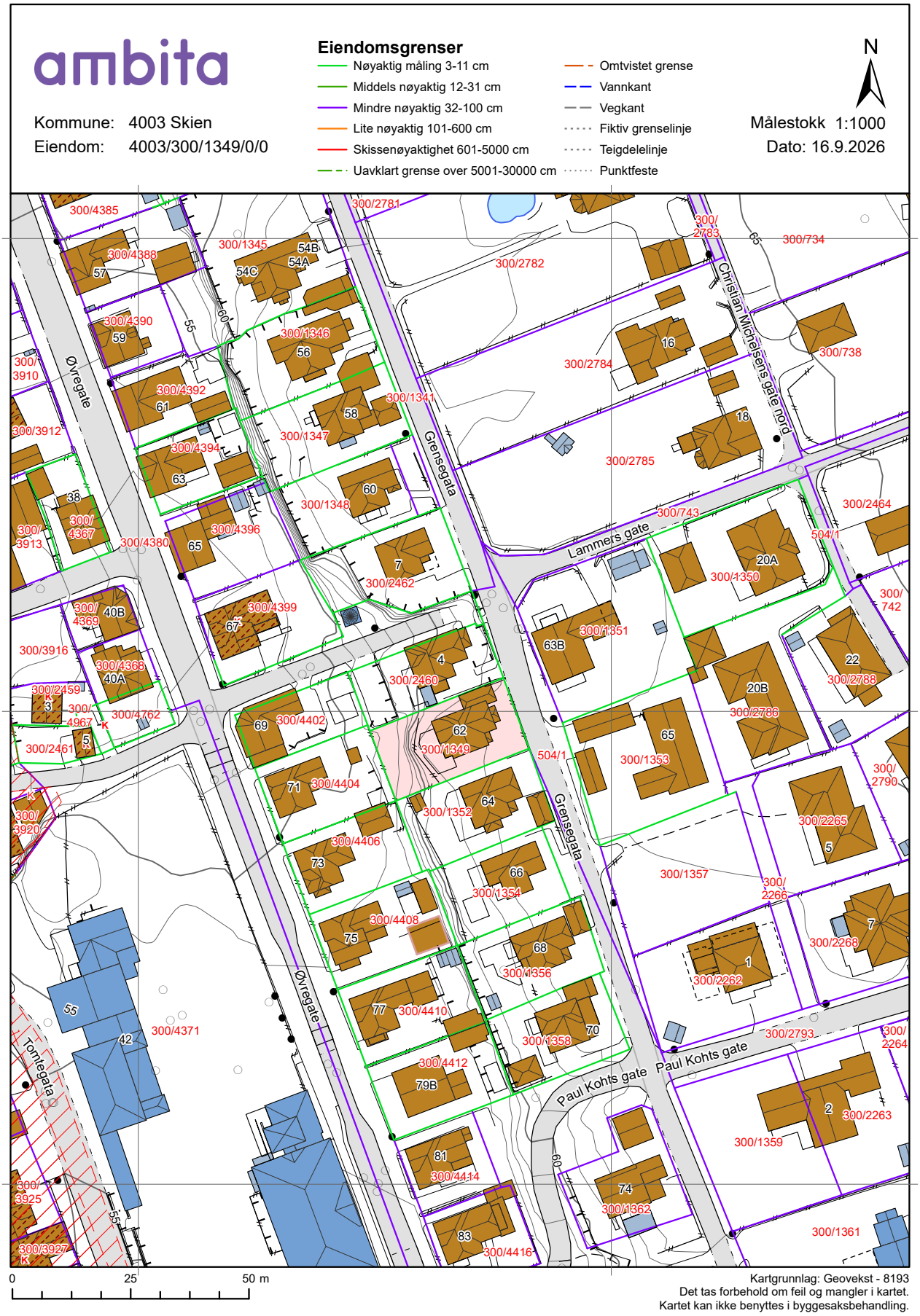
Målestokk 1:1000
Dato: 16.9.2026



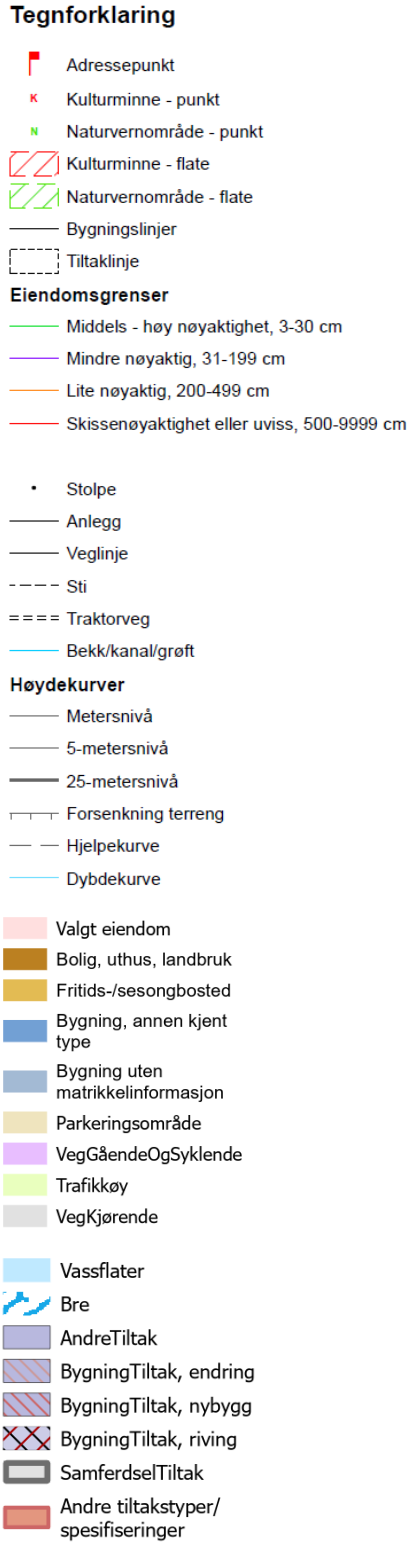

0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

# Vedlegg: Kart



# Vedlegg: Kart



# 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



# 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: 2843260342 / Espen Thoresen, tlf. 47 44 33 33
Grensegata 62, 3715 Skien
Gnr. 300, bnr. 1349 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

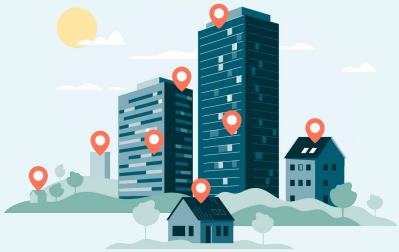
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2843260342
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.10.2026

**Espen Thoresen**
Eiendomsmegler

474 43 333
espen.thoresen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien
Postboks 184, 3701 SKIEN

eiendomsmegler1.no