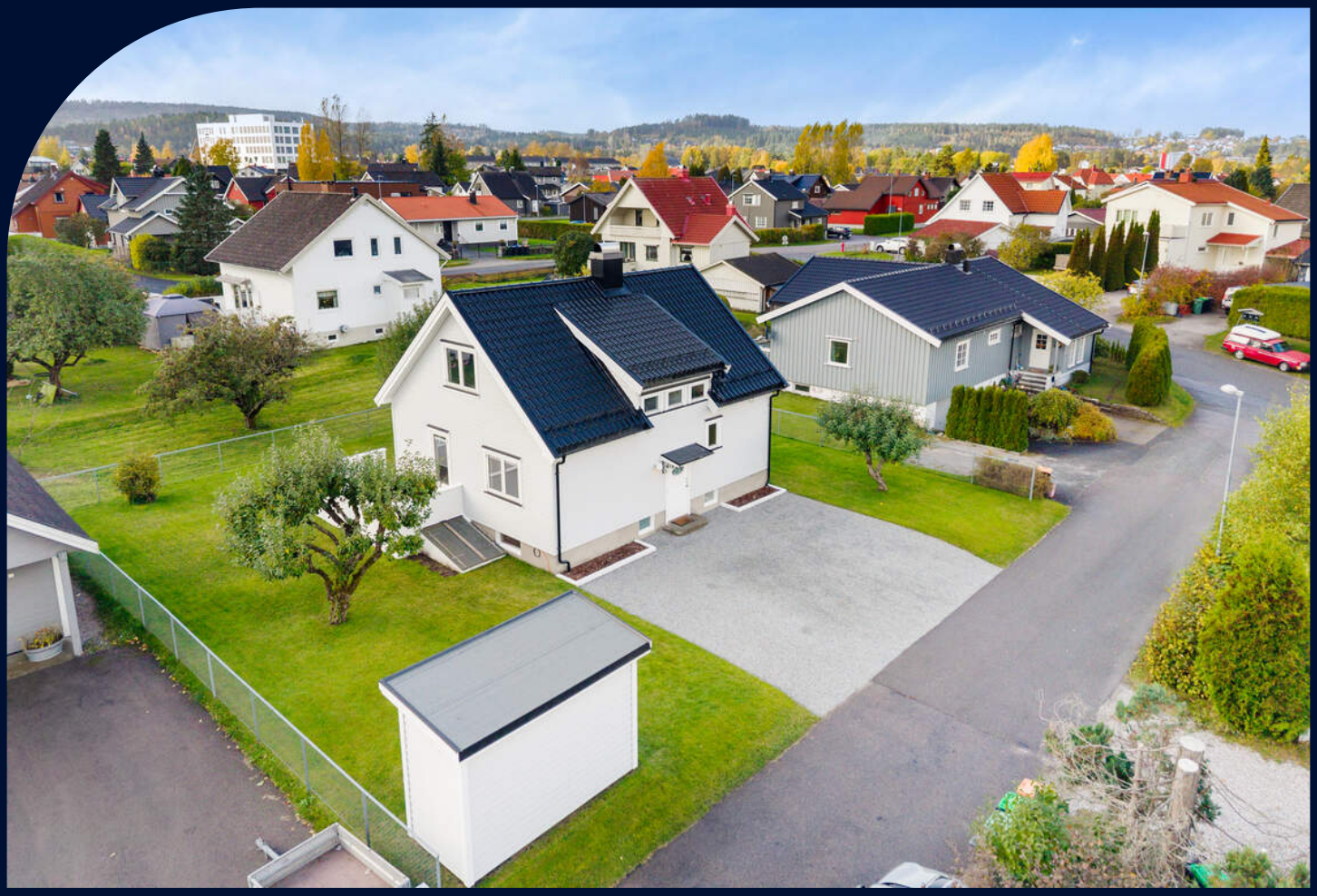




Velkommen til

Tamburgata 13
3733 Skien

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tamburgata 13
3733 Skien

Pen enebolig med flere oppgradering i de senere årene | Tre soverom | Flott opparbeidet hage med veranda på ca. 10 m²

Velkommen til Tamburgata 13. Enebolig over tre plan med god planløsning og pene overflater. Eiendommen har en fin beliggenhet i et etablert og sentralt nabolag på Gråtenmoen nær skoler, barnehager, butikker, idrettsanlegg og turområder.

Første etasje byr på en lys og romslig stue med varmepumpe og adskilt spisestue, separat kjøkken, bad og et soverom. Fra stuen er det direkte utgang til veranda og hage. I andre etasje finner du to soverom. Lagringsplass og ekstra toalett i kjeller. Utvendig bod på 4 m².

Badet ble oppgradert i 2019 med baderomsplater og vinylbelegg. Det elektriske anlegget ble betydelig oppgradert i 2026 med nytt sikringsskap. Ytterveggene ble overflatebehandlet og malt i 2024, og taket har glasert teglstein fra 2014. Vinduer på sørvegg samt ny balkongdør fra 2024.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 500 000
Omkostninger*	kr	88 590
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590
BRA/BRA-I		169/165 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 495 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1950
Energimerking		F

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Jørgen E Thorkildsen
Eiendomsmegler / MNEF

971 75 664
jorgen.thorkildsen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 500 000**
Omkostninger*	kr	**88 590**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 588 590**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 87 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 88 590

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 22 394 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 23 169,- i 2025.

Årsprognose for 2026 er kr 22 394,-.

Registerbetegnelse
Gnr. 300, bnr. 3828 i Skien kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 165 m2
BRA total: 165 m2

Kjeller
BRA-i: 63 m2.

1. etasje
BRA-i: 66 m2.
TBA: 10 m2.

2. etasje
BRA-i: 36 m2.

Bod:

BRA-e: 4 m2
BRA total: 4 m2

1. etasje
BRA-e: 4 m2.

Ikke målbare arealer
Kjeller: kott (ikke målbart)

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
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på gruslagt gårdsplass like ved inngangspartiet.

Det er lagt opp kabel inn til sikringsskap for elbillader.

Tomt
Tomteareal er 495 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca 495 m² opplyst av Skien kommune.

Tomten er flat og pent opparbeidet med gressplen, busker og trær. Det er gruslagt innkjørsel med plass for parkering, samt en utvendig bod. Tomten er delvis inngjerdet med nettinggjerde.

Eiendommens grenser er ikke oppmålt og det oppgitte tomtearealet er derfor kun beregnet på grunnlag av inntegnede hjelpelinjer i kartet. Kjøper overtar ansvar og risiko som gjelder forholdene om tomtens størrelse og utstrekning. Se vedlagte eiendomskart.

Byggeår

Ca. 1950

Innhold
Enebolig over tre etasjer som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Entré, gang, bad, stue, spisestue, kjøkken og soverom.
2. etasje BRA-i: Gang og to soverom.
Kjeller BRA-i: Gang, toalettrom, uinnredet kjellerrom (lagring), vaskerom, tre boder og kott (ikke målbart).

Veranda på 10 m².
Frittstående bod på 4 m².

Standard
Pen og hyggelig enebolig fordelt over tre etasjer, oppført i 1950, med en funksjonell planløsning og en pent opparbeidet tomt. Boligen har gjennomgått flere større oppgraderinger de senere årene, blant annet nytt tak med glasert teglstein i 2014, vinduer og verandadør på sørvegg, samt overflatebehandling og maling av ytterkledning i 2024, og fornyet elektrisk anlegg i 2026.

Veranda:
Med trapp opp fra hagen har boligen en 10 m² stor og hyggelig veranda med betonggulv og tett rekkverk i betong.
Fra verandaen er det inngang til stuen via en verandadør fra 2024.

1. etasje:

Stue:
Boligen har en flott, todelt stue med store vindusflater som slipper godt med lys inn i rommet. Planløsningen gir god plass til en større sofagruppe og åpner seg videre inn mot spisestuen.

Spisestuen ligger i åpen forbindelse med stuen og har direkte tilknytning til kjøkkenet. Rommet har god plass til langbord med flere sitteplasser.

Rommet er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe fra 2019. Her er det også en eldre parafinovn.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en lys innredning med profilerte fronter og noe glasskap, laminat benkeplate og flis over kjøkkenbenk.
Innredningen har mekanisk avtrekk, og det er tilrettelagt med plass for komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Soverom:
I boligen er det til sammen tre soverom, hvorav et av soverommene ligger i 1. etasje.
Soverommet er pent og romslig, og har plass til dobbeltseng og annet ønskelig møblement.

Bad:
Badet ble oppgradert i 2019, og har vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.
Rommet inneholder gulvmontert toalett, åpen dusj og innredning med heldekkende hvit vask, underskap med slette fronter og overskap med speildører.
Rommet ventileres via naturlig avtrekk med ventil i yttervegg.

Entré og gang:
Inngangen fører inn i en lys entré med videre passasje til gang og trappeløp. I gangen er det montert en klassisk vedovn som supplerer oppvarmingen, og det er god plass til å henge fra seg yttertøy.

Fra gangen er det trapp opp til 2. etasje og ned til kjelleretasjen.

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgangen, og ble byttet ut i 2026 med nye jordfeilbrytere. Selger opplyser videre at alt opprinnelig elektrisk anlegg med ledningstrekk og brytere er byttet ut.

2. etasje:

Soverom:
I boligens 2. etasje er det to pene soverom.
Begge rommene har synlige tregulv, skråtak og oppbevaringsplass i kneveggskott.

Kjeller:

Vaskerom:
Enkelt vaskerom i kjelleren med betonggulv og betongvegger. Rommet har eldre sluk og oppgraderingsbehov.

Toalettrom:
Kjelleren har i tillegg et eget toalettrom innredet med toalett og varmtvannstank.
Varmtvannstanken er på 190l fra 2025. Det er ventileringsmuligheter via vindu.

Bod:
I denne etasjen er det flere kjellerrom/ bodrom med lagringsplass.

Overflater:
Gulv: Vinylbelegg på bad, betong i kjeller og vaskerom.
Vegger: Baderomsplater på bad, betong i kjeller og vaskekjeller.
Himling: Takess på bad, trepanel i himling på vaskerom.

Lagring:
I kjelleren er det flere kjellerrom/ bodrom med lagringsmuligheter.
På eiendommen er det også en frittstående bod på 4 m² i bindingsverk med liggende kledning og papptekket pulttak, fornyet på opprinnelig grunnmur.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Kjeller Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskekjeller med betonggulv og betongvegger uten tettesjikt på gulv eller vegger. Rommet fungerer som vaskerom, og konsekvensene ved en eventuell vannlekkasje vurderes som relativt små. Sluket er gammelt, og funksjonen kan være redusert. Det anbefales minimum å bytte sluk og legge vinylbelegg på gulv med tilstrekkelig oppkant på vegger og under dørterskel, slik at vann ikke renner ut av rommet ved en vannlekkasje.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Takkonstruksjon/Loft | Det er ikke tilgang til loftet, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere om det finnes fuktmerker eller spor etter skadedyr på loftet. Basert på byggets alder er det sannsynlig at det ikke er etablert dampsperre mot varm side, og at loftet har begrenset

eller ingen isolasjon. Manglende dampsperre og isolasjon kan medføre at varm luft stiger opp på loftet vinterstid, noe som kan skape kondensproblematikk og i verste fall føre til sopp- og råteskader. Det er etablert spaltekledning i gesimser, noe som tyder på at ventilering er ivaretatt. I tillegg er det montert duk på undertak som muligens er diffusjonsåpen (pustende), men dette er ikke verifisert. Det ble ikke påvist tegn til skjevheter eller skader på befaringsdagen. Det anbefales å etablere loftluke for å muliggjøre inspeksjon. Ved eventuell oppgradering av himlingsoverflater må det monteres dampsperre i himlingen, og loftet må isoleres.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Selger opplyser at det ble utført vedlikeholdsarbeid på ytterveggene i 2024, og at disse senere ble slipt og malt. Det er ikke etablert luftespalte bak kledningen, noe som heller ikke var vanlig byggemåte på oppføringstidspunktet. Manglende ventilering av kledning medfører at fuktighet bruker lengre tid på å luftes ut, noe som igjen kan føre til sopp- og råteskader over tid. Fasadene fremstår som godt vedlikeholdt, og det er ikke observert tegn til at kledningen har tatt skade av dette. Isolasjonen var erfaringsmessig begrenset ved oppføringstidspunktet, og det er ikke opplyst om tiltak med etterisolering etter byggeår.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Selger opplyser at det har blitt byttet vannbrett og beslag på noen vinduer i 2024. Vinduene fremstår funksjonelle, men isolerglass har brukt opp sin levetid og har nedsatt tetthet og isolasjonsevne.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Terrassen er av betong, uten tekking, og betonggulvet er ubehandlet. Balkongen har avrenning gjennom hull i hjørnet av balkongen. Det har vært noe fuktgjennomtrengning, og det er spor etter dette i himlingen i kjellerrommet, i form av løs betong/puss, sprekker og fuktmerke.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Det ble ikke påvist avvik på ildsteder eller pipevanger. Pipen har imidlertid oppnådd en alder hvor det anbefales å rehabilitere denne med nytt røykrør. Selger opplyser i egenerklæringen at parafinovnen kan benyttes med bioparafin. Nærmere undersøkelser anbefales.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Betonggulvet er utført uten fuktsikring, og det er ikke etablert drenering rundt boligen etter byggeåret. Kjelleren fremstod som tørr på befaringsdagen. Det bemerkes at kjellerveggen under veranda var nymalt, noe som gjorde det vanskelig å påvise eventuelle fuktmerker eller saltutslag på veggene. Resterende vegger ble ifølge selger malt for ca. 2 år siden og selger opplyser at det ikke har vært problemer med fukt i kjelleren. Erfaringsmessig må det påregnes noe fuktgjennomtrengning i eldre kjellere uten fuktsikring, og dette gjelder også for denne kjelleren. Kjellerrommene fungerer med dagens bruk og tilstand.

- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er vindu i våtsone og åpen dusj. Det er ikke påvist skader på vinduet, foringer eller lister. Det er montert rullegardin av plast som beskytter vinduet under dusjing, og selger opplyser at dette har fungert godt. Baderomsplatene er fagmessig montert, og det er benyttet sokkelskinne av aluminium med tilhørende fuge under platene. Som en mindre merknad er platene montert noe tett mot gulvet, da anbefalt høyde er 60–80 mm fra gulv. Badet fungerer til tross for dette avviket.

- 1. Etasje Bad - Ventilasjon | 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. Det er kun lufteventil i yttervegg.

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

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er kobberrør fra byggeåret i boligen.

Stoppekranen er plassert i bod mot nordøst i kjeller og er av nyere type. Det ble ikke påvist tegn til lekkasje eller ufagmessig utførelse. Rørene har brukt opp over halve forventet levetid, og det er økt risiko for behov for utskiftning i tiden fremover.

- Innvendige avløpsrør | Det er stakeluke på både hovedavløpsrør av plast og støpejern, og staking kan også utføres via sluk. Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer. Støpejernsrør med denne alderen har erfaringsmessig rustdannelse på innsiden og bør vurderes for utskiftning. Plastrørene har brukt opp over halve forventet levetid. Det anbefales å følge med på rørene fremover for å avdekke eventuelt behov for utskiftninger.

- Ventilasjon | Det er kun ventilasjon via spalteventiler i vinduene, noe som gir begrenset luftutskifting og anses som utilstrekkelig i forhold til boligens bruksbelastning. Det anbefales å montere veggventiler i alle oppholdsrom for å bedre ventilasjonen.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer, og berederen har fast elektrisk tilkobling uten bruk av stikkontakt. Det er imidlertid ikke montert slange på sikkerhetsventilen, og berederen er ikke lekkasjesikret. Det er heller ikke sluk i rommet. Konsekvensen av en eventuell lekkasje vurderes som relativt liten på grunn av berederens plassering i kjeller, men det anbefales likevel å montere slange på sikkerhetsventilen for å forebygge skader.

- Fuktsikring og drenering | Boligen har drenering fra byggeåret rundt grunnmuren. Grunnmuren er trolig påsmurt Gudrun, som gir en viss beskyttelse mot fukt. Takvann er ført ned i rør i grunnen, men det er ukjent hvor vannet ledes. Det ble ikke påvist betydelig fuktinntrengning i kjeller, og kjellerrommene fungerer tilfredsstillende med dagens bruk og tilstand. Det anbefales å overvåke kjellerrommene under perioder med større nedbørsmengder for å vurdere om det er behov for tiltak. Bruken av kjellerrommene vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Selger opplyser at vannledningen fra stål til plast gjennom grunnmur er byttet, samt at innvendig og utvendig stoppekran er skiftet. Stikkledningen er utbedret senere av Skien kommune på grunn av lekkasje ute i veien. Det foreligger ikke dokumentasjon på om stikkledningen er byttet i sin helhet fra grunnmur til tomtegrense. Det er ikke opplyst om det er utført arbeider med utskiftning av utvendig avløpsledning etter byggeår. Basert på bygningens alder vurderes det at over halve eller hele forventet levetid for avløpsledningen kan være oppbrukt.

- Oljetank | Det foreligger ikke krav om sanering, og selger opplyser at tanken er tom. Tanken er murt inn i kjellerrom, og det må påregnes betydelige arbeider med riving av murvegger hvis tanken skal fjernes. Selger opplyser at parafinovn kan benyttes med bioparafin. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare tilstand og eventuelle tiltak knyttet til tanken.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er vegger av betong og hulltaking er ikke mulig.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper, og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov,

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

Beliggenhet
Eiendommen ligger i blindgate i et etablert og sentralt boligstrøk på Gråtenmoen i Skien med nærhet til de fleste fasiliteter.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk tilrettelagt med flere barnehager og skoler i nærområdet. Gråtenmoen barnehage og Gimsøy barnehage ligger begge innen gangavstand, og for skolebarna er det grei vei til blant annet Kjørbekkhøgda skole, Moflata skole og Gimsøy skole. Ligger i nærheten av Gråtenmoen Bydelshus. Dagligvarehandelen gjøres enkelt i hverdagen hos Coop Extra på Gråtenmoen eller Meny Saga, og apotek finnes like i nærheten. For et bredere utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud ligger Herkules kjøpesenter en kort biltur eller sykkeltur unna.

Fritidstilbudene i området er varierte for både store og små. Jordene på Gimsøy ligger i gangavstand med fasiliteter for ballspill og idrettsaktiviteter. Det er også kort avstand med bil eller sykkel til populære turområder rundt Hjellevannet, badeplassen på Bakkestranda og Skien fritidspark, som blant annet byr på helårsanlegg med badeland, lysløyper og skøytebane vinterstid. Her ligger også Herkules Idrettspark med kunstgressbaner, løpebane og klubbhus.

Gode bussforbindelser til både Skien sentrum og Porsgrunn fra blant annet Porsgrunnsvegen.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.
Enebolig med grunnmur av betong. Det er yttervegger av bindingsverk. Taket har undertak av duk og taktekking med glassert teglstein fra 2014.

Bod:
Bod fornyet på opprinnelig grunnmur, med yttervegger av bindingsverk kledd med liggende kledning og pulttak tekket med papp.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt tillatelse til oppføring av våningshus datert 04.03.1949 og midlertidig innflyttingstillatelse datert 01.08.1950.
På tillatelsen er det påskrevet "Ferdigattest sendt" med dato 07.12.1950.
At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er i forbindelse med salget innhentet bygningstegninger fra Skien kommune for boligen datert i 1949 og 1950.

Det er utført noen endringer i planløsningen når det gjelder en mindre bod som er bygget i det opprinnelige tørkerommet i kjelleretasjen, at det er åpnet opp mellom spisestue og kjøkken i 1. etasje og at en del av soverom i 2. etasje nå er skap med inngang fra gangen. Slike endringer kan

være søknadspliktige dersom den nye bruken utløser tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning.

På eiendommen er det oppført en frittstående bod på ca. 4 m² BRA-e, fornyet i nyere tid på opprinnelig grunnmur fra 1950.
Det foreligger ikke bygningstegninger av boden, og det er derfor vanskelig å kontrollere om det er gjort endringer/ søknadspliktige tiltak.
Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

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

Hvitevarer
Hvitevarene medfølger salget.

Oppvarming
Varmepumpe og vedfyring.

Luft-til-luft-varmepumpe fra 2019 med innedel i stue.
Vedovn i gang i 1. 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.

Oljefyr/ oljetank
Parafinovn i stue.
Parafintank er plassert i kjeller og dagtank i entré.

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.
Informasjon strømforbruk: Norgespris
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.

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

gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.
Nytt sikringsskap med Samsvarserklæring og sluttkontroll fra 2026. Skapet har 3-fas 63A inntakssikring samt overspenningsvern og ny 3-fas energimåler. Sikring til komfyr/platetopp er 25A.

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

TV/Internett/Bredbånd
Det er lagt bredbånd fiberkabel til husvegg samt montert trådløs mottaker for bredbånd på yttervegg med kabel til kontakt i stue. 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 radonaktsomhet.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID 2021007), ikrafttrådt 14.11.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende). Eiendommen inngår i bestemmelsesområde Bybåndet med bestemmelser om byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Videre opplyser Skien kommune at eiendommen ligger i en sone med marin leire og i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. aktsomhetskartet. På NVE sine hjemmesider står det blant annet: "Kartet brukes for å avdekke om et planlagt tiltak ligger i en mulig faresone for kvikkleireskred. Kartet er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. " For mer informasjon se NVE.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 779 012 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 116 046 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
Øyvind Lunde

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

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* 1,40% (forutsatt salgssum kr 3 500 000,-), kr 49 900,-
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 2 500,-
Markedspakke, kr 24 200,-
Oppgjørshonorar*, kr 7 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 575,-

Totalt, kr 105 520,-

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

EiendomsMegler 1 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 Tommy Heggekroken den 15.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven.

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
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. pkt. 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. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.


CLAUDE MONET


































Hajax









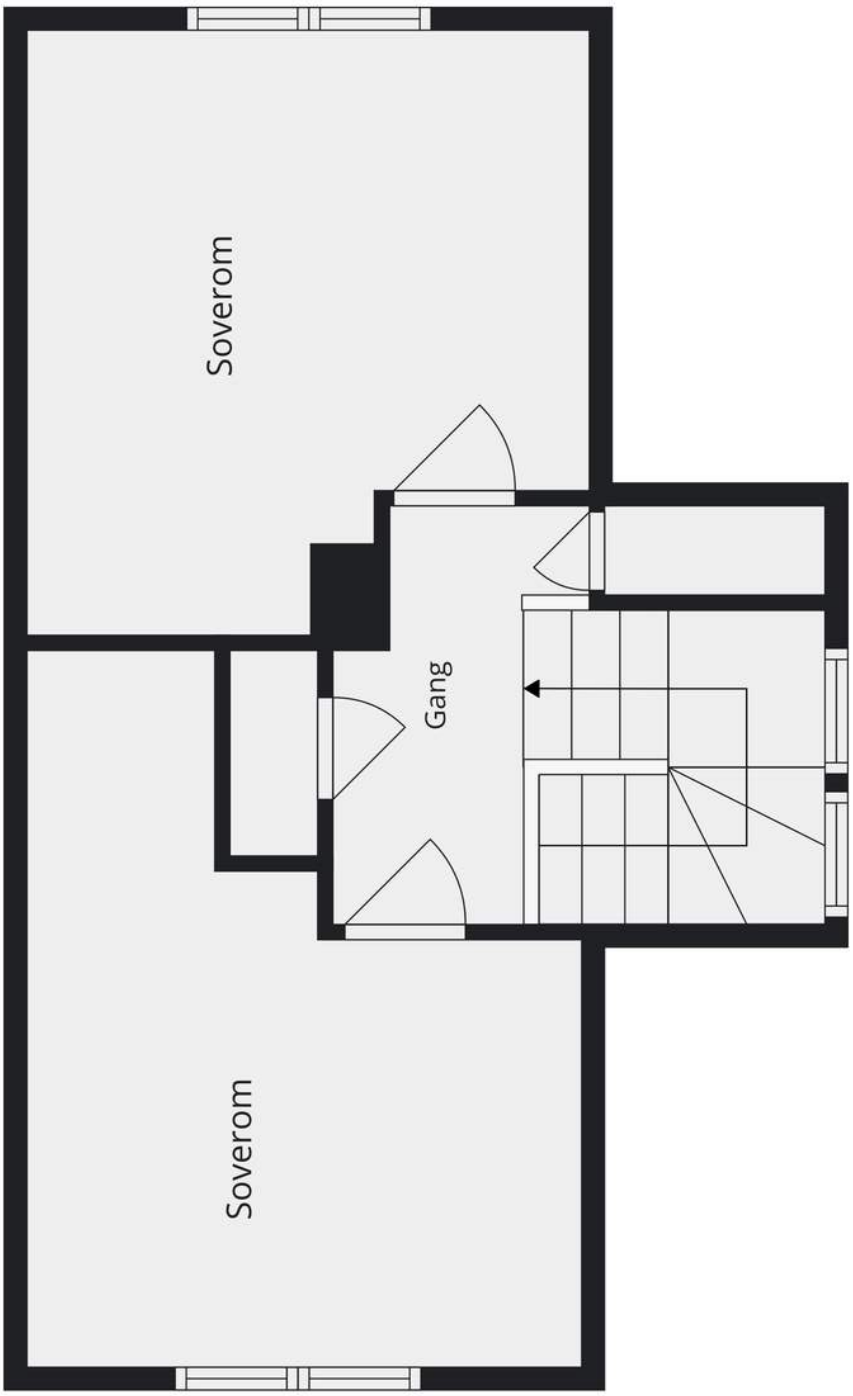
Plantegning





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Tamburgata 13 , 3733 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 300, bnr. 3828

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 165 m²



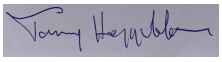
Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 22.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22244-1493 **Eiendomsverdi ref nr:** EU1849

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

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

Skien Takst AS

Rapportansvarlig



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

Mesterbrev

Tamburgata 13 , 3733 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3828
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Tamburgata 13 , 3733 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3828
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Tamburgata 13 , 3733 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3828
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1950 og fremstår generelt godt vedlikeholdt, med flere oppgraderinger utført i senere tid. Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje, og det er ikke påvist vesentlige skader.

Kjøkkeninnredningen er av nyere dato og fremstår funksjonell med normal bruksslitasje. Det anbefales å montere komfyrvakt og vannstoppersystem for å bedre sikkerheten og forebygge vannskader. Badet ble oppgradert i 2019 med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Det ble ikke påvist vesentlige skader eller avvik på gulvbelegget, men det er enkelte merknader til utførelsen av baderomsplatene og vindu i våtsone. Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppgraderingen. Det anbefales også å etablere mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft til badet. Vakekjeller må oppgraderes med minimum vinylbelegg på gulv og nytt sluk for å tilfredstille dagens krav til tetthet på våtrom.

Vannledninger av kobber er hovedsakelig fra byggeår og har brukt opp over halve forventet levetid. Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer, men utskiftninger må påregnes i tiden fremover. Avløpsanlegget består hovedsakelig av plastrør, men noe eldre støpejernsrør gjenstår og bør vurderes skiftet ut. Elektrisk anlegg er ifølge selger betydelig oppgradert, og sikringsskapet ble skiftet i 2026. Det foreligger samsvarserklæringer på utførte arbeider, og det ble ikke påvist synlige avvik på anlegget.

Utvendig fremstår boligen godt vedlikeholdt. Taktekking med glasert teglstein, undertak, takrenner og beslag ble fornyet i 2014 og fremstår uten påviste vesentlige avvik. Loftet var ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det anbefales å etablere loftluke for kontroll av takkonstruksjonen. Ytterveggene ble vedlikeholdt og overflatebehandlet i 2024 og fremstår uten synlige råteskader. Det er imidlertid ikke etablert luftespalte bak kledningen, og isolasjonsstandarden er usikker. Vinduer fra 1986 har brukt opp forventet levetid på isolerglass, og utskiftninger må påregnes. Vinduer på sørveggen og balkongdør ble skiftet i 2024.

Terrassen av betong over kjellerrom mangler tettesjikt, og det er påvist spor etter fuktgjennomtrengning i underliggende konstruksjon. Det anbefales å etablere egnet tekking for å hindre videre vanninntrengning.

Dreneringen er fra byggeår, og kjellergulvet er utført uten fuktsikring. Kjelleren fremstod som tørr på befaringsdagen, og det er ikke opplyst om vesentlige fuktproblemer. På grunn av alder og manglende fuktsikring anbefales det likevel å følge med på kjelleren, spesielt ved større nedbørsmengder. Tiltak med drenering og fuktsikring kan bli nødvendig dersom det oppstår fuktproblemer.

Boligen fremstår samlet sett med god vedlikeholdstilstand, men det må påregnes normalt vedlikehold og enkelte oppgraderinger som følge av alder og eldre byggemetoder. Spesielt bør det rettes oppmerksomhet mot eldre vann- og avløpsledninger, vinduer, fuktsikring av terrasse og drenering.

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

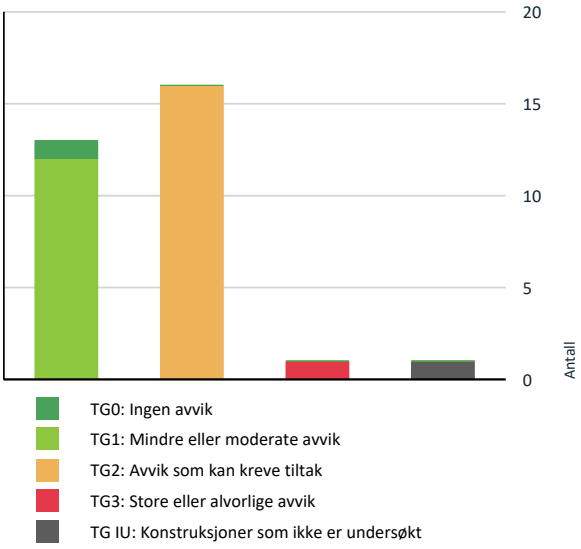
Det er mottatt tegninger av kjeller ig 1. etasje som stemmer med dagens bruk. Det er ikke mottatt plantegninger av 2. etasje men det er ikke gjort observasjoner som tilsier at det er gjort ulovlige endringer i etasjen.

Tamburgata 13 , 3733 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3828
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

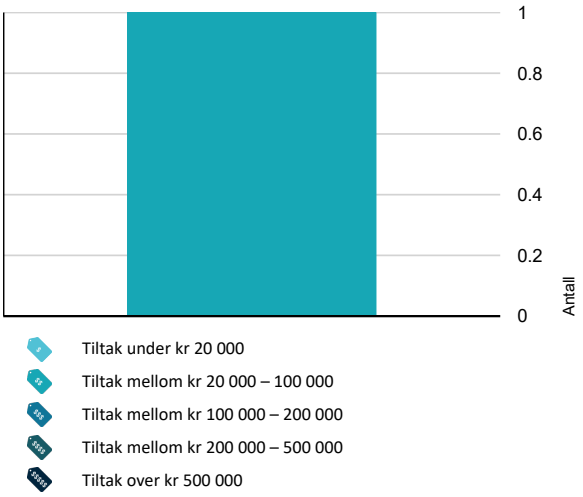
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	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 > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tamburgata 13 , 3733 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3828
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- 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.

Tamburgata 13 , 3733 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3828
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1950

Kommentar

Anvendelse
Tatt i bruk.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

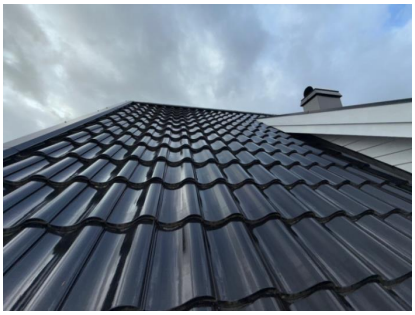
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er taktekking fra 2014 med undertak av duk og glassert teglstein fra 2014.
Det ble ikke påvist avvik på utførelse eller forhold som gir fare for lekkasjer.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring







Undertak av duk.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Det er takrenner, nedløp og øvrige beslag fra 2014 på boligen.
Det er montert takstige for feier og snøfangere på begge langsider og takvann er ført ned i dreneringsrør i terrenget.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Det er ikke etablert tilgang til loftet og loftet er ikke inspisert og takkonstruksjonen er vurdert ut fra alder og byggemetode.

Vurdering av avvik:

Tamburgata 13 , 3733 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3828
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

• Det er ikke tilgang til loftet, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere om det finnes fuktmerker eller spor etter skadedyr på loftet. Basert på byggets alder er det sannsynlig at det ikke er etablert dampsperre mot varm side, og at loftet har begrenset eller ingen isolasjon. Manglende dampsperre og isolasjon kan medføre at varm luft stiger opp på loftet vinterstid, noe som kan skape kondensproblematikk og i verste fall føre til sopp- og råteskader.

Det er etablert spaltekledning i gesimser, noe som tyder på at ventilering er ivaretatt. I tillegg er det montert duk på undertak som muligens er diffusjonsåpen (pustende), men dette er ikke verifisert.

Det ble ikke påvist tegn til skjevheter eller skader på befaringsdagen. Det anbefales å etablere loftluke for å muliggjøre inspeksjon. Ved eventuell oppgradering av himlingsoverflater må det monteres dampsperre i himlingen, og loftet må isoleres.

Merk: Dampsperrens funksjon er å hindre at varm og fuktig inneluft trenger opp i kalde loftsrom, hvor det kan kondensere og forårsake fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres loftluke for å muliggjøre inspeksjon av loftet, slik at eventuelle fuktmerker eller skader kan avdekkes og følges opp.

Ved oppgradering av himlingsoverflater bør det monteres dampsperre og loftet isoleres for å redusere risikoen for kondens, sopp- og råteskader.

Manglende inspeksjonsmulighet og usikkerhet rundt dampsperre og isolasjon medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i takkonstruksjonen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Det er yttervegger av bindingsverk fra byggeår på boligen. Isolasjon er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Selger opplyser at det ble utført vedlikeholdsarbeid på ytterveggene i 2024, og at disse senere ble slipt og malt.

Det er ikke etablert luftespalte bak kledningen, noe som heller ikke var vanlig byggemåte på oppføringstidspunktet. Manglende ventilering av kledning medfører at fuktighet bruker lengre tid på å luftes ut, noe som igjen kan føre til sopp- og råteskader over tid. Fasadene fremstår som godt vedlikeholdt, og det er ikke observert tegn til at kledningen har tatt skade av dette.

Isolasjonen var erfaringsmessig begrenset ved oppføringstidspunktet, og det er ikke opplyst om tiltak med etterisolering etter byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å etablere luftespalte bak kledningen ved eventuell fremtidig rehabilitering, for å redusere risikoen for fukt- og råteskader som følge av manglende ventilering.

Begrenset eller ukjent isolasjon kan medføre økt varmetap og redusert bokomfort. Etterisolering bør vurderes for å forbedre energieffektiviteten og redusere risiko for kondens og fuktskader i konstruksjonen.







Det er ikke luftespalte bak kledningen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er vinduer med 2-lags glass fra 1986 i boligen. Vinduer på sørvegg ble byttet i 2024 og blir omtalt i eget punkt.

Vurdering av avvik:
• Selger opplyser at det har blitt byttet vannbrett og beslag på noen vinduer i 2024. vinduene fremstår funksjonelle men isolerglass har brukt opp sin levetid og har nedsatt tetthet og isolasjonsevne.

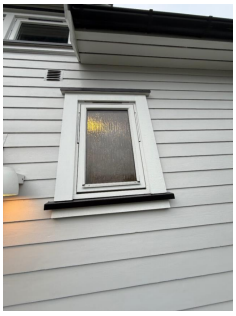
Konsekvens/tiltak
• Isolerglassene bør vurderes for utskifting, da redusert tetthet og isolasjonsevne kan føre til varmetap, økte oppvarmingskostnader og risiko for kondens- og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tamburgata 13 , 3733 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3828
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport





TG 1 **Vinduer på sørvegg**

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass fra 2024 på sørveggen.
Vinduene fremstår uten skader og er fagmessig montert.

TG 1 **Ytterdører**

Beskrivelse

Det er ytterdør av treverk med 2-lags glass av nyere type og balkongdørav treverk med 2-lags glass fra 2024 i boligen.
Dørene fremstår uten skader og åpner og lukker greit.





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

Beskrivelse

Terrasse av betong med underliggende kjellerrom. Ingen tekking.

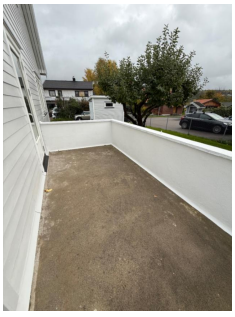
Vurdering av avvik:

• Terrassen er av betong, uten tekking, og betonggulvet er ubehandlet. Balkongen har avrenning gjennom hull i hjørnet av balkongen.
Det har vært noe fuktgjennomtrengning, og det er spor etter dette i himlingen i kjellerrommet, i form av løs betong/puss, sprekker og fuktmerke.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres egnet tekking eller fuktsikring av terrassen for å hindre videre vanninntrengning til underliggende konstruksjoner. Konsekvensen av manglende tekking er økt risiko for fuktskader, nedbrytning av betong og puss, samt mulige følgeskader i kjellerrommet.





Tamburgata 13 , 3733 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3828
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport



Sprekk i betongplate.



Spor etter lekkasje.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er teglesteinspipe fra byggeår i boligen. Det er montert parafinovn i stue og vedovn i gang i1. etasje. Sotluke er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det ble ikke påvist avvik på ildsteder eller pipevanger. Pipen har imidlertid oppnådd en alder hvor det anbefales å rehabilitere denne med nytt røykrør.

Selger opplyser i egenerklæringen at parafinovnen kan benyttes med bioparafin. Nærmere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å rehabilitere pipen med nytt røykrør for å redusere risikoen for lekkasjer og brannfare som følge av alder og slitasje.

Videre bør det gjennomføres nærmere undersøkelser av parafinovnens bruk med bioparafin, for å sikre at den er i forskriftsmessig stand og ikke utgjør noen sikkerhetsrisiko.





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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er gulv og vegger av betong og hulltaknning er derfor ikke mulig.

Vurdering av avvik:

• Betonggulvet er utført uten fuktsikring, og det er ikke etablert drenering rundt boligen etter byggeåret.
Kjelleren fremstod som tørr på befaringsdagen. Det bemerkes at kjellerveggen under veranda var nymalt, noe som gjorde det vanskelig å påvise eventuelle fuktmerker eller saltutslag på veggene. Resterende vegger ble i følge selger malt for ca 2 år siden og selger opplyser at det ikke har vært problener med fukt i kjelleren.

Erfaringsmessig må det påregnes noe fuktgjennomtrengning i eldre kjellere uten fuktsikring, og dette gjelder også for denne kjelleren.

Kjellerrommene fungerer med dagens bruk og tilstand.

Tamburgata 13 , 3733 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3828
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig tilsyn av kjelleren for å følge med på eventuell utvikling av fuktproblemer, da manglende fuktsikring og drenering øker risikoen for fuktinntrengning over tid.

Dersom det oppdages fukt eller skader, bør tiltak som etablering av drenering og fuktsikring vurderes for å unngå skader på konstruksjonen og redusert bruksverdi.







Dette er nå pusset og malt.

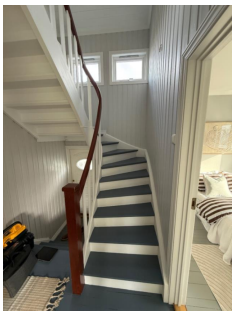
⚠ Innvendige trapper

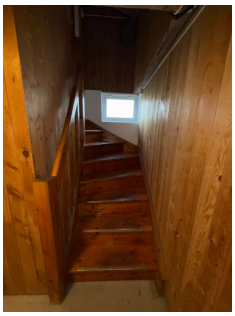
Beskrivelse
Det er tretrapper fra byggeår i boligen.
Trappene fremstår godt vedlikeholdt og uten skader men lager noe lyd ved ferdsel som er naturlig på trapper med denne alderen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• 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.





Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Dette punktet er tatt med hvis det er observert eller selger har opplysninger angående skadedyr som kan være relevante for kjøper. Det er ikke opplyst at det har vært problemer med skadedyr i boligen men det bemerkes at loft ikke er inspisert hvor det erfaringsmessig vil kunne være spor etter mus og borebiller i treverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

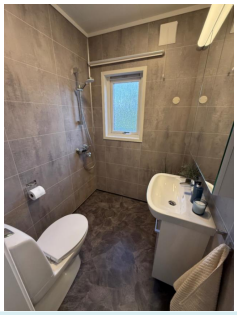
Generell

Beskrivelse
Bad fra 2019 med vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling.

Tamburgata 13 , 3733 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3828
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger kvittering fra utførende firma på arbeidene.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på veggene.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu i våtsone og åpen dusj. Det er ikke påvist skader på vinduet, foringer eller lister. Det er montert rullegardin av plast som beskytter vinduet under dusjing, og selger opplyser at dette har fungert godt.

Baderomsplatene er fagmessig montert, og det er benyttet sokkelskinne av aluminium med tilhørende fuge under platene. Som en mindre merknad er platene montert noe tett mot gulvet, da anbefalt høyde er 60–80 mm fra gulv. Badet fungerer til tross for dette avviket.

Konsekvens/tiltak

• Vindu i våtsone bør overvåkes jevnlig for å sikre at det ikke oppstår fuktskader, selv om dagens løsning med plast rullegardin har fungert tilfredsstillende.
Konsekvensen av avviket er økt risiko for fuktskader over tid dersom vann trenger inn i platene eller omkringliggende konstruksjon.



Det er vindu i dusj og det er montert rullgardin som kan trekkes ned som skåner vinduet for vannsøl.



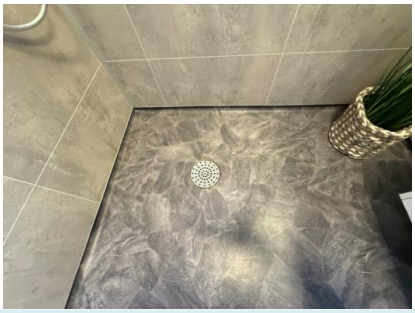
Det er benyttet aluminiumskinne i bunn av baderomsplatene. Platene har noe liten avstand til gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er vinylbelegg på gulvet, og det ble målt 32 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist. Fallforholdet er innenfor kravene i TEK17.
Det ble ikke påvist skader i belegg eller avvik på utførelsen av gulvbelegget.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er tettesjikt av vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.
Plastsluk fra tidligere renovering.
Det ble ikke påvist ufagmessig utførelse på baderomsplater eller belegg, men det bemerkes at sluk ikke er byttet. Belegget er likevel fagmessig klemt i sluket.

Tamburgata 13 , 3733 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3828
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er gulvmontert toalett, servantskap og åpen dusj på badet.
Det ble ikke påvist skader på utstyr og innredning.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk med ventil i yttervegg.

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.

• Det er kun lufteventil i yttervegg

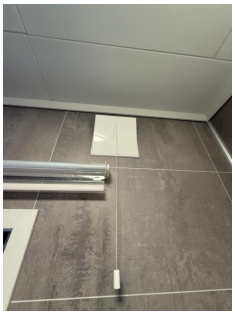
Konsekvens/tiltak

• 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.

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Det bør monteres mekanisk avtrekk på badet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.





Det er ikke tilluft til badet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull i vegg fra kjøkken mot dusj og målt med fuktindikator med pigg i veggens treverk. Det ble ikke påvist unormal fuktighet i veggen.

Tamburgata 13 , 3733 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3828
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskekjeller med betonggulv og vegger og trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

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

• Vaskekjeller med betonggulv og betongvegger uten tettesjikt på gulv eller vegger. Rommet fungerer som vaskerom, og konsekvensene ved en eventuell vannlekkasje vurderes som relativt små. Sluket er gammelt, og funksjonen kan være redusert. Det anbefales minimum å bytte sluk og legge vinylbelegg på gulv med tilstrekkelig oppkant på vegger og under dørterskel, slik at vann ikke renner ut av rommet ved en vannlekkasje.

Konsekvens/tiltak

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

• Dette er en typisk vaskekjeller med betonggulv og betongvegger uten tettesjikt på gulv eller vegger men rommet vil fungere som et vaskerom og konsekvensene er relativ små om det skulle oppstå en vannlekkasje. Sluke er gammelt og funksjon kan være redusert og det anbefales likevel minimum å bytte sluk og legge vinylbelegg på gulv med tilstrekkelig oppkant på vegger og under dørterskel slik at vann ikke renner i ut av rommet ved en vannlekkasje.

• Det anbefales å bytte ut det gamle sluket og legge nytt vinylbelegg på gulvet med tilstrekkelig oppkant på vegger og under dørterskel for å hindre at vann renner ut av rommet ved eventuell lekkasje.

Manglende tettesjikt og gammelt sluk med redusert funksjon medfører økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og kan føre til fuktskader og råte over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er vegger av betong og hulltakning er ikke mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra nyere dato med malte glatte fronter og laminert benkeplate. Mekanisk avtrekk. Det er plass for kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin i innredningen.
Det ble målt med fuktindikator på utsatte steder på gulv uten å påvise fuktvariabler på gulvet.
Det er ikke montert komfyrvakt over kokesone eller vannstoppersystem i kjøkkenbenk og dette anbefales for å ivareta brannsikkerhet og forebygge vannskader.
Kjøkkenet har normal bruksslitasje med noen bruksmerker. Ingen vesentlige skader ble påvist.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med kanal ut av kjøkkenet.
Avtrekket ble testet med papirark og fungerer som normalt.

Tamburgata 13 , 3733 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3828
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport



TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er kun ventilering via åpningsbart vindu på toalettrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det bør etableres tilluftsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør av kobber fra byggeår i boligen.

Vurdering av avvik:

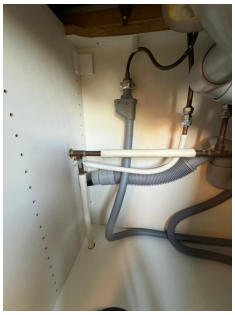
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er kobberrør fra byggeåret i boligen. Stoppekranen er plassert i bod mot nordøst i kjeller og er av nyere type.

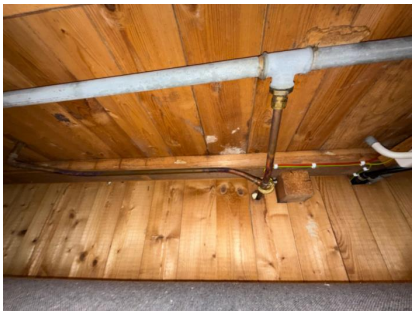
Det ble ikke påvist tegn til lekkasje eller ufagmessig utførelse. Rørene har brukt opp over halve forventet levetid, og det er økt risiko for behov for utskiftning i tiden fremover.

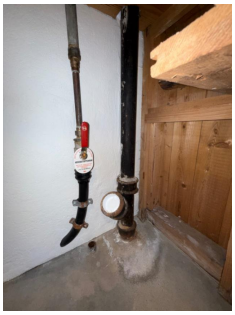
Konsekvens/tiltak

- 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.
- Rørene bør følges opp jevnlig og vurderes for utskiftning ved tegn til slitasje eller lekkasje, da alder medfører økt risiko for tretthetsbrudd og vannskader.

Ved renovering eller oppussing bør det påregnes utskifting av eldre kobberrør for å redusere risikoen for fremtidige skader.







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er hovedsakelig plastrør i boligen men det er også noe hovedavløp fra byggetiden igjen i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er stakeluke på både hovedavløpsrør av plast og støpejern, og staking kan også utføres via sluk.

Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer. Støpejernsrør med denne alderen har erfaringsmessig rustdannelse på innsiden og bør vurderes for utskiftning. Plastrørene har brukt opp over halve forventet levetid. Det anbefales å følge med på rørene fremover for å avdekke eventuelt behov for utskiftninger.

Konsekvens/tiltak

Tamburgata 13 , 3733 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3828
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

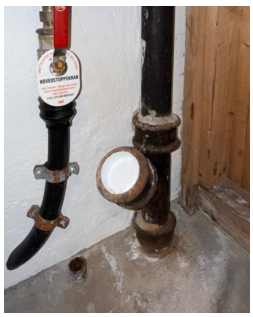
Tilstandsrapport

• Støpejernsrør med denne alderen bør vurderes for utskiftning, da det er økt risiko for rustdannelse og plutselige lekkasjer som kan føre til vannskader.

Plastrørene har brukt opp over halve forventet levetid, og det anbefales å følge med på tilstanden for å avdekke eventuelt behov for utskiftning, slik at man unngår driftsstans eller skader på bygningskonstruksjonen.







TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk via spalteventiler i vinduer i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er kun ventilasjon via spalteventiler i vinduene, noe som gir begrenset luftutskifting og anses som utilstrekkelig i forhold til boligens bruksbelastning.

Det anbefales å montere veggventiler i alle oppholdsrom for å bedre ventilasjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres bedre ventilasjon, for eksempel ved å montere veggventiler i alle oppholdsrom, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

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

Beskrivelse

Det er luft til luft varmepumpe fra 2019 med innedel plassert i stue. Varmepumpen fungerer som normalt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er varmtvannsbereder på 190 liter fra 2025 plassert på toalettrom i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer, og berederen har fast elektrisk tilkobling uten bruk av stikkontakt. Det er imidlertid ikke montert slange på sikkerhetsventilen, og berederen er ikke lekkasjesikret. Det er heller ikke sluk i rommet. Konsekvensen av en eventuell lekkasje vurderes som relativt liten på grunn av berederens plassering i kjeller, men det anbefales likevel å montere slange på sikkerhetsventilen for å forebygge skader.



Tamburgata 13 , 3733 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3828
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i trappeoppgang.
Sikringsskap ble byttet ut i 2026 med nye jordfeilbryere og selger opplyser at alt elektrisk anlegg med ledningsstrkk og brytere er byttet ut. Det foreligger samsvarserklæringer på allé tillegsarbeider.
Det ble ikke påvist synlige feil og mangler på anlegget.
Det er lagt opp kabel inn til sikringsskap for elbil-lader.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det foreligger brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn men det antas at det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenering fra byggeår rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Boligen har drenering fra byggeåret rundt grunnmuren. Grunnmuren er trolig påsmurt Gudrun, som gir en viss beskyttelse mot fukt. Takvann er ført ned i rør i grunnen, men det er ukjent hvor vannet ledes. Det ble ikke påvist betydelig fuktinntrengning i kjeller, og kjellerrommene fungerer tilfredsstillende med dagens bruk og tilstand.

Det anbefales å overvåke kjellerrommene under perioder med større nedbørsmengder for å vurdere om det er behov for tiltak. Bruken av kjellerrommene vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å overvåke kjellerrommene spesielt under perioder med mye nedbør for å avdekke eventuell fuktinntrengning.
Dersom det oppdages fuktproblemer, bør det vurderes tiltak som forbedret drenering eller fuktsikring for å unngå skader på konstruksjonen og redusert bruksverdi av kjellerrommene.
Ukjent avløp for takvann kan medføre risiko for opphopning av vann nær grunnmuren, noe som øker faren for fuktskader.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur av betong på boligen.
Grunnmuren fremstår uten sprekker av betydning, og det ble ikke påvist forhold som har negativ innvirkning på grunnmurens bæreevne.
Som en merknad kan grunnmuren overflatebehandles utvendig for å forebygge at den trekker fukt.





TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er forholdsvis flatt terreng med noe fall fra grunnmuren. Det ble ikke påvist at grunnmuren er spesielt utsatt for overvann.
Det er ikke opplyst at boligen ligger i et ras eller flomutsatt område.

Tamburgata 13 , 3733 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3828
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Selger opplyser at vannledningen fra stål til plast gjennom grunnmur er byttet, samt at innvendig og utvendig stoppekran er skiftet. Stikkledningen er utbedret senere av Skien kommune på grunn av lekkasje ute i veien. Det foreligger ikke dokumentasjon på om stikkledningen er byttet i sin helhet fra grunnmur til tomtegrense.

Det er ikke opplyst om det er utført arbeider med utskiftning av utvendig avløpsledning etter byggeår. Basert på bygningens alder vurderes det at over halve eller hele forventet levetid for avløpsledningen kan være oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på om stikkledningen er byttet i sin helhet fra grunnmur til tomtegrense, for å redusere usikkerhet om ledningens tilstand og levetid.

Det anbefales å få vurdert tilstanden på utvendig avløpsledning av fagperson, da alder tilsier at store deler av forventet levetid kan være oppbrukt. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og behov for kostbare utbedringer.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse
Det er parafintank plassert i rom i kjeller og dagtank i entre´.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke krav om sanering, og selger opplyser at tanken er tom. Tanken er murt inn i kjellerrom, og det må påregnes betydelige arbeider med riving av murvegger hvis tanken skal fjernes. Selger opplyser at parafinovn kan benyttes med bioparafin.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare tilstand og eventuelle tiltak knyttet til tanken.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare tilstand og eventuelle tiltak knyttet til parafintanken.
Dersom tanken skal fjernes, må det påregnes omfattende arbeider med riving av murvegger.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Konsekvens/tiltak
• 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.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• 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.

Tamburgata 13 , 3733 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3828
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

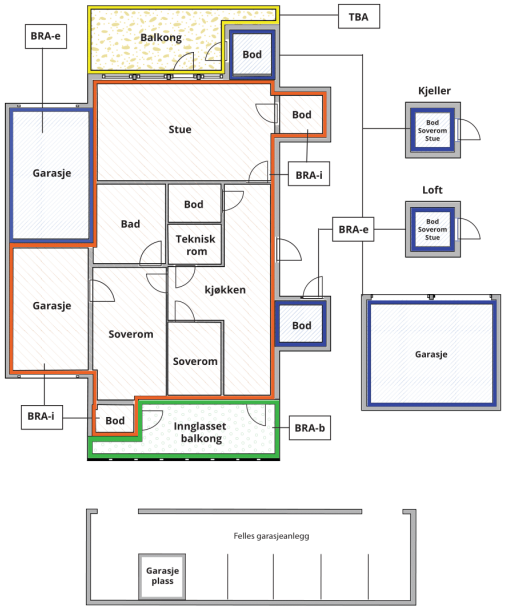
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tamburgata 13 , 3733 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3828
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	66			66	10
2. Etasje	36			36	
Kjeller	63			63	
SUM	**165**				**10**
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, bad, stue, spisestue, kjøkken, soverom		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom		
Kjeller	Gang, toalettrom, uinnredet kjellerrom (lagring), vaskerom, bod, bod, bod, kott (ikke målbart)		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mottatt tegninger av kjeller ig 1. etasje som stemmer med dagens bruk. Det er ikke mottatt plantegninger av 2. etasje men det er ikke gjort observasjoner som tilsier at det er gjort ulovlige endringer i etasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er gjort arbeider på elektrisk anlegg, utskiftning av vindu og diverse snekkerarbeider i 2024.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Tamburgata 13 , 3733 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3828
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2026	Tommy Heggekroken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	3828		0	495.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tamburgata 13

Hjemmelshaver
Lunde Øyvind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligfelt på Gråten i Skien kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Det er flat tomt opparbeidet med gruset innkjørsel og plass for parkering, plen og utvendig bod.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger byggetillatelse datert 04.03.1949.. Det foreligger ikke Ferdigattest eller Midlertidig brukstillatelse. Bygningen Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

Tamburgata 13 , 3733 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3828
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1950

Kommentar
Boden er nylig montert på opprinnelig grunnmur fra byggeår på boligen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bod oppført i nyere tid påopprinnelig grunnmur.
Yttervegger er av bindingsverk kledd med liggende kledning og pulttak tekket med papp.
Boden fremstår uten skader og det ble ikke påvist behov for tiltak.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Energirapport	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tamburgata 13 , 3733 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3828
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

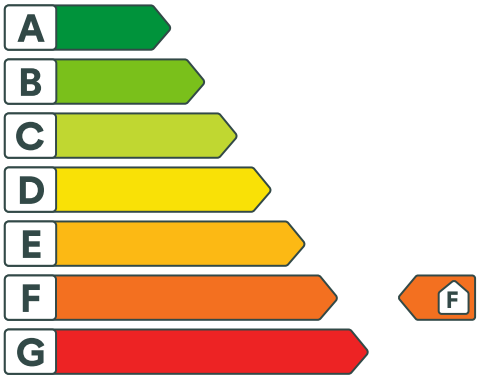
Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Tamburgata 13, 3733 SKIEN**	
Dato for energimerking **18.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370859**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164559890**
Gårdsnummer **300**	Bruksnummer **3828**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1950**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **165,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **102,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **371,97**

Vedlegg: Energiattest

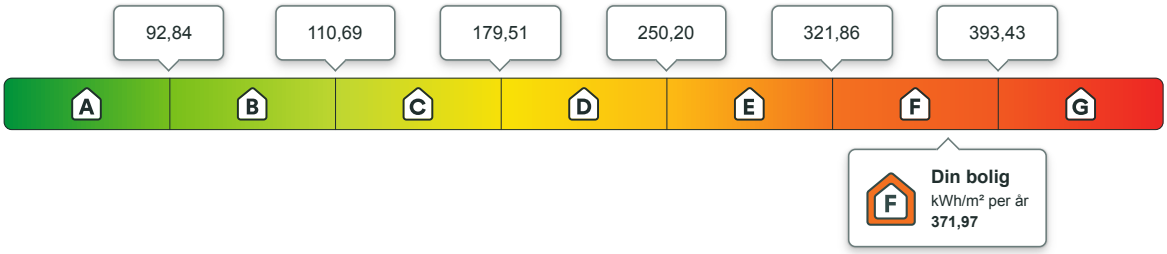
Tamburgata 13, 3733 SKIEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
40 810,06	**400,10**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Tamburgata 13, 3733 SKIEN

Detaljering

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

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



Tamburgata 13, 3733 SKIEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 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.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 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.

Tiltak 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

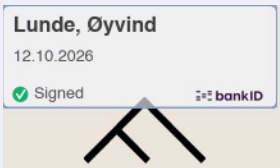
Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: 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.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Øyvind Lunde
Boligen Tamburgata 13 3733 Skien 4003-300/3828/0/0	• Boligen ble kjøpt 1995 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Helberg Bygg og Maling AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulvbelegg på bad + div.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av baderomsplater med nyere farger, toalett, servant, speilskap. Ingen endring av røropplegg.

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

• **Ja**

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

Gulvbelegg på bad skiftet med nyere farger. Våtromsbelegg fra Cand. Pharm. Christoffersen. Arbeidet ble utført av Helberg Bygg og Maling AS, dette firmaet er godkjent våtromsbedrift. Det foreligger kvittering på utført arbeid, dokumentasjon utover dette har jeg ikke mottatt. Usikker på hvilke dokumenter det eventuelt skulle være, så har derfor svart Nei på punkt 3 under.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?: 2014

Firmanavn: Snekker Paskevicius, Skien. Org. Nr. NO 996390926.

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av undertak, impregnerte lekter/sløyfer, sort glasert Skarpnes teglstein, nye gesimskasser med netting, vindskier, takrenner, nedløp, alt øvrig takblikk, feiertrinn, repos ved pipe, beslag pipe og luftepipe, snøfangere over alt. Malt gesimskasser og vindskier.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Byggmester Gisle Sølland, Skien

Beskrivelse av arbeidet: Diverse arbeid på yttervegg og fasade. Kledningen er i etterkant slipt og deretter malt med Jotun Drygolin Nordic Extreme av undertegnede.

---

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?

• **Ja**

Vinduer og verandadør på sydvegg var modne for utskifting, disse er byttet av byggmester. Tilstand på øvrige vinduer er ukjent.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Byggmester Gisle Sølland, Skien

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vinduer og verandadør på sydvegg. Bytte av vannbrett/vindusblikk på en del av de øvrige vinduene av estetiske årsaker.

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Byggmester Gisle Sølland, Skien

   Beskrivelse av arbeidet: Fornyelse av frittstående bod.

---

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**

Noe fukt under veranda, noe råte i/rundt kjellerlem.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Noen bord er skiftet i kjellerlem, og blikk er montert i overkant av kjellerlem da dette manglet. Dette har muligens vært årsaken til at råte har oppstått. Kjellerlemmen fungerer greit pr. nå men kan sikkert fornyes på sikt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Byttet vannledning fra stål til plast gjennom grunnmur samtidig med at utvendig og innvendig stoppekran ble skiftet. Årsaken var at utvendig stoppekran ikke lot seg åpne etter lukking. Stikkledningen for vanntilførsel har også blitt utbedret av kommunen på grunn av lekkasje ute i veien.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Rørleggerfirma (Rørlegger'n?) og Skien Kommune

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannledning fra stål til plast gjennom grunnmur samtidig med at utvendig og innvendig stoppekran ble skiftet. Årsaken var at utvendig stoppekran ikke lot seg åpne etter lukking. Stikkledningen for vanntilførsel har også senere blitt utbedret av Skien kommune grunnet lekkasje ute i veien. Husker ikke når bytte av inntaksrør ble gjort eller sikkert hvilket rørleggerfirma som ble benyttet for bytte av stoppekraner og inntaksrør, det er mange år siden. Mener det var Rørlegger'n på Nenset.

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?: 2000

Firmanavn: Rørleggerfirma (Rørlegger'n?) og Skien Kommune

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannledning fra stål til plast gjennom grunnmur samtidig med at utvendig og innvendig stoppekran ble skiftet. Årsaken var at utvendig stoppekran ikke lot seg åpne etter lukking. Stikkledningen for vanntilførsel har også senere blitt utbedret av Skien kommune grunnet lekkasje ute i veien. Husker ikke når bytte av inntaksrør ble gjort eller sikkert hvilket rørleggerfirma som ble benyttet for bytte av stoppekraner og inntaksrør, det er mange år siden. Mener det var Rørlegger'n på Nenset.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Obs Bygg Skien

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av Mitsubishi luft / luft varmepumpe. Utført av OBS Bygg Skien sin installatør.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Ja, det er installert en ca 700l parafintank i kjelleren. Det er en ståltank (nå tom) som står på høykant i eget avlukke i kjelleren. Siden den står inne og fortsatt kan benyttes til fyring med bioparafin.har jeg ikke vært i kontakt med kommunen om denne.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• **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?: 2026

Firmanavn: Hageby Elektro AS samt Lede

Beskrivelse av arbeidet: Utført av Lede: Koblet til 3-fas inntak for 3x63A, skiftet energimåler til 3-fas. Utført av Hageby Elektro AS: Nytt sikringsskap med 3x63A hovedsikring, overspenningsvern og flere nye kurser til bl.a. komfyr (25A), Mitsubishi L/L varmepumpe og ny Høiax 200l varmtvannsbereder med 1950W element. All ledning i skjult anlegg for 16A og 10A kurser er trukket nytt med PN 2,5mm2. Kabel 4g6 for elbillader er trukket fra sikringsskap til kjellernedgang med ekstra lengde for gjennomføring i yttervegg. Samsvarserklæring og øvrig dokumentasjon ligger i sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

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

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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

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



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ufaglært

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 300, Bruksnr 3828	**Kommune:**	4003	Skien
Adresse:				
Veiadresse:	Tamburgata 13, gatenr 83800 3733 Skien	**Grunnkrets:**	408	Gråten
		Valgkrets:	3	Gimsøy
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	5100202	Gimsøy og Nensett
		Tettsted:	3005	Porsgrunn/Skien

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tamburgaten 13	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	07.01.1947	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	495,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4003/300/3828	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4003/300/3828	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	16.06.2009	Berørt	4003/300/3324	0,0
	Matrikkelført:	16.06.2009	Berørt	4003/300/3335	0,0
			Berørt	4003/300/3336	0,0
			Berørt	4003/300/3337	0,0
			Berørt	4003/300/3825	0,0
			Berørt	4003/300/3828	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.01.1947	Avgiver	4003/300/3829	-500,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4003/300/3828	500,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tamburgata 13	Bolig	160,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	04.03.1949
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	160,0	Igangset.till.:	21.06.1949
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	160,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	04.12.1950
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	164559890			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			58,0		58,0				
H01	1		66,0		66,0				
H02			36,0		36,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 300, Bruksnummer 3828 i 4003 SKIEN kommune

Oversiktskart



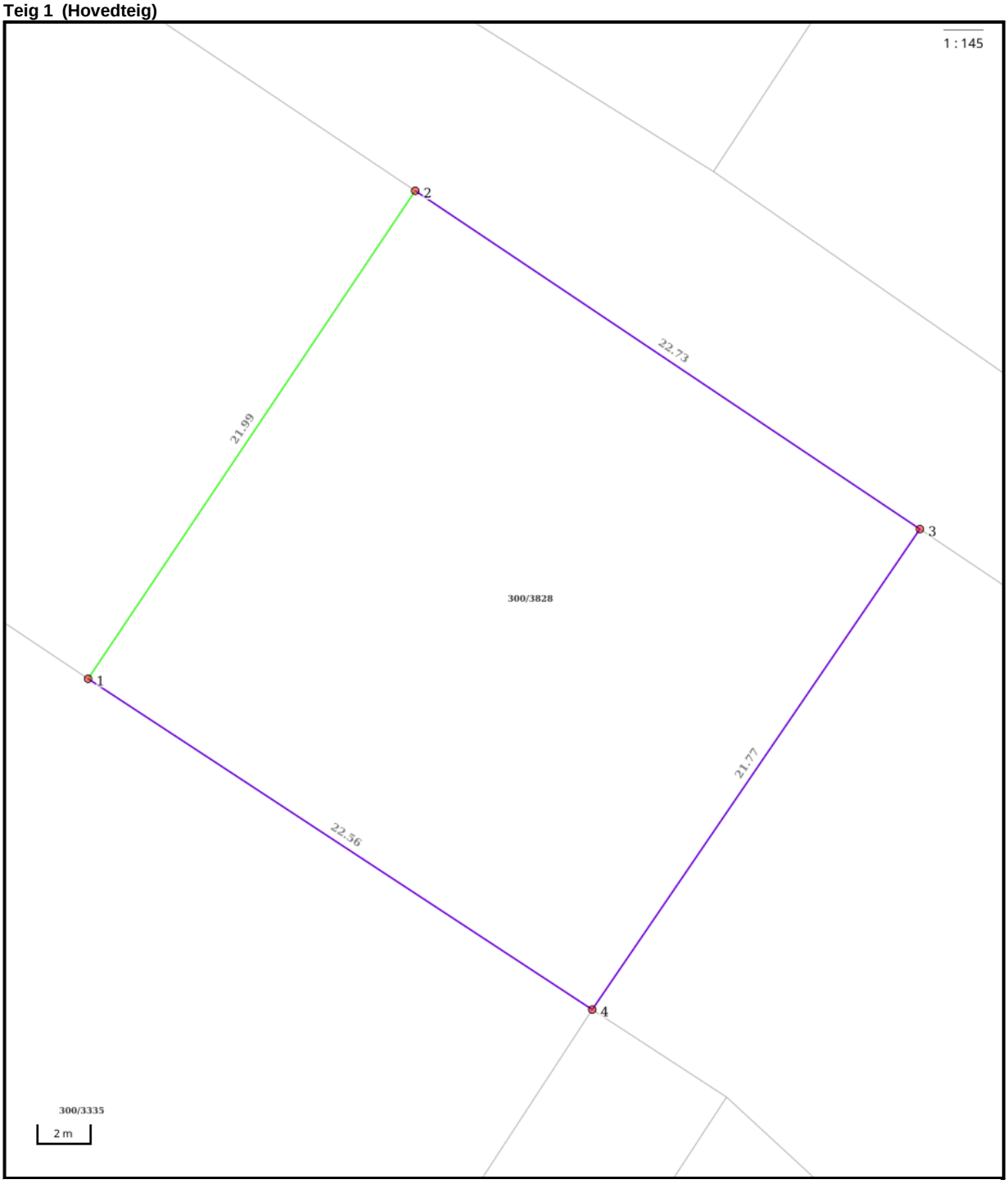
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 495,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 561 199,31	535 251,69	21,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 561 218,61	535 262,23	22,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 561 207,69	535 282,17	21,77m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 561 188,67	535 271,58	22,56m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

ambita

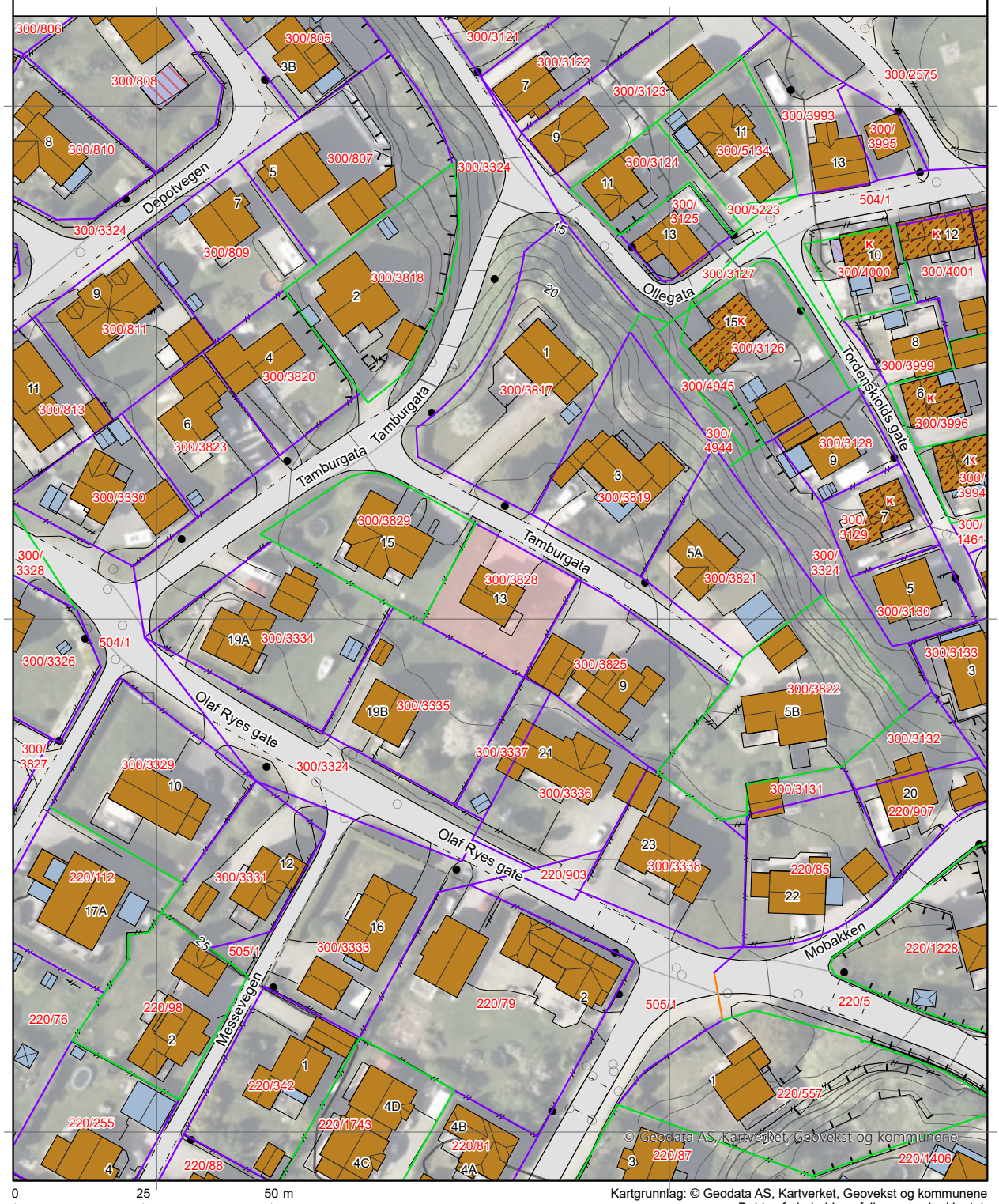
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/3828/0/0

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: 2.10.2026

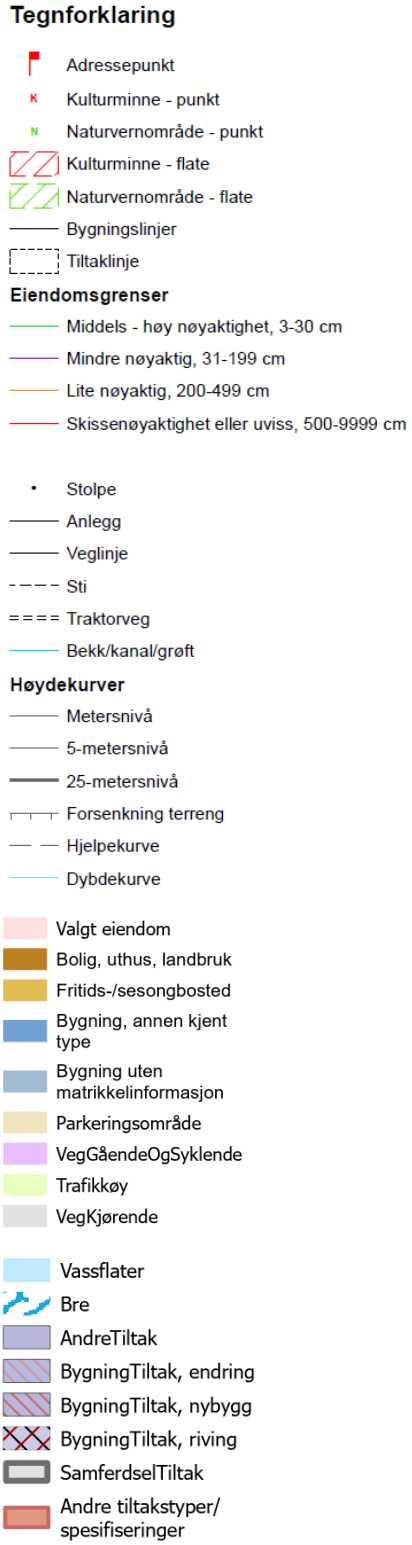


Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

130/49

R/EH.

Herr Arnt Hellström,
S k i en.
Ang. oppförelse av våningshus på
Tamburgt. 13, anm. av 1/2-49.

Våningshuset tillates oppfört på följende betingelser:
Det må plasseres med östre yttervegg i samme avstand fra den regulerte vei som det tidligere oppförte hus på Tamburggt. 15 og parallelt med dette.
Bindingsverksvegger må utföres med minst 4 lag paneler og 4 lag papp. I stedet for det ene lag innvendig panel kan anvendes trefiberplater når disse er poröse og min. 12 mm tykke.
Alle beboelsesrom må ha en lysflate av minst 1/10 av gulvflaten, er lysflaten större en 1/8 må vinduene utföres dobbelte.
Gulv i baderom og vaskerom må utföres vanntette med tilstrekkelig fall og forsynes med gulvsluk. Klosettrommets vegger må av hensyn til matbod utföres mest mulig gasstette. Vannklosettanlegget må tillates av helserådet.
Ansvarshavende må godkjennes för arbeidet påbegynnes.

Bygningsrådet i Skien, 4. mars 1949.

form.

30/4-49 Insp. Ikke påbegynnt
21/6-49 —"—. Det er foretat endel utplaning på tomten.
1/7-49. Insp. Ingen forandring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

H/EH

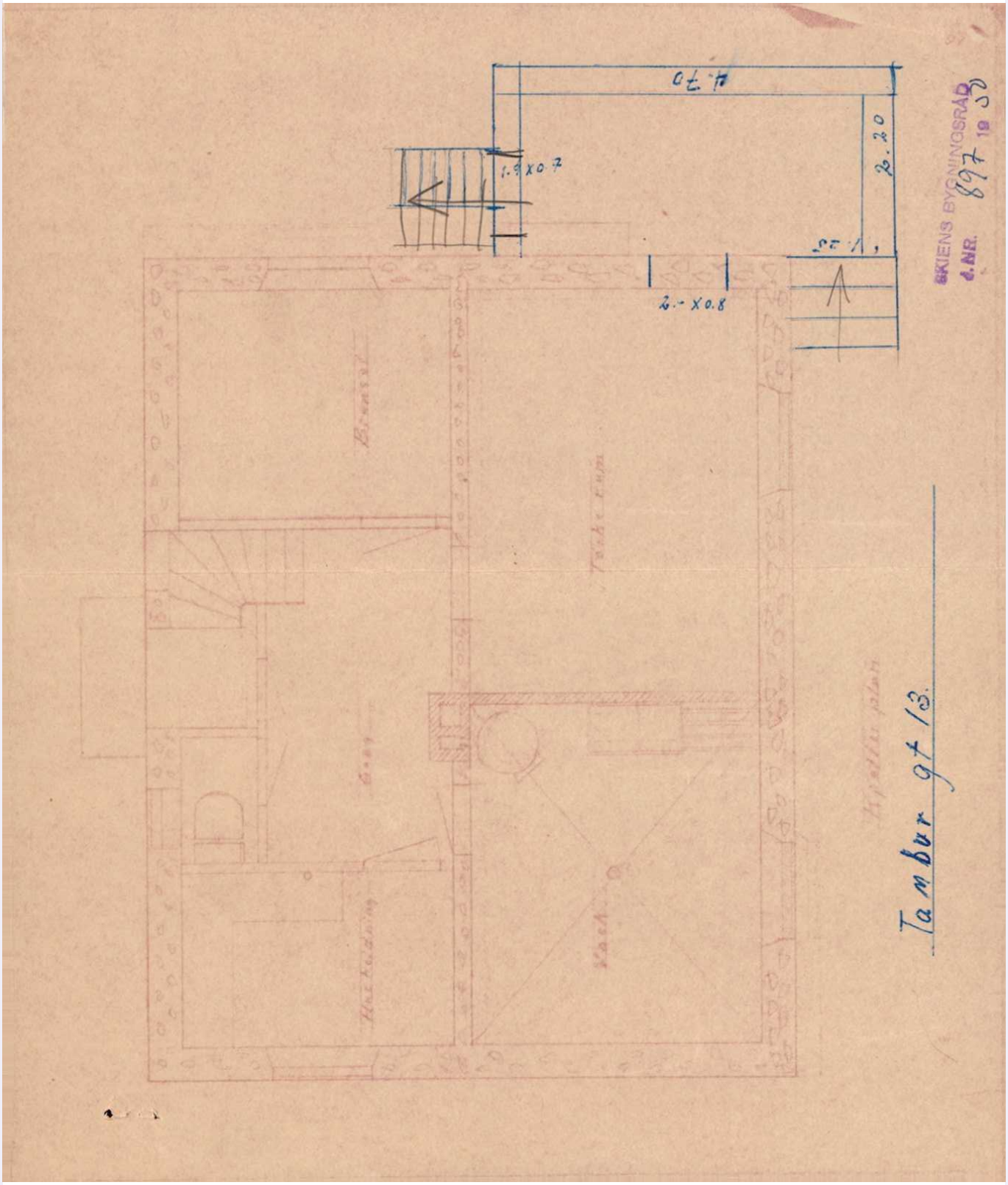
Holt & Co.,
S k i e n.

Herved meddeles midlertidig innflytningstillatelse for hus på Tamburggaten 13 tilh. Arnt Hellström.

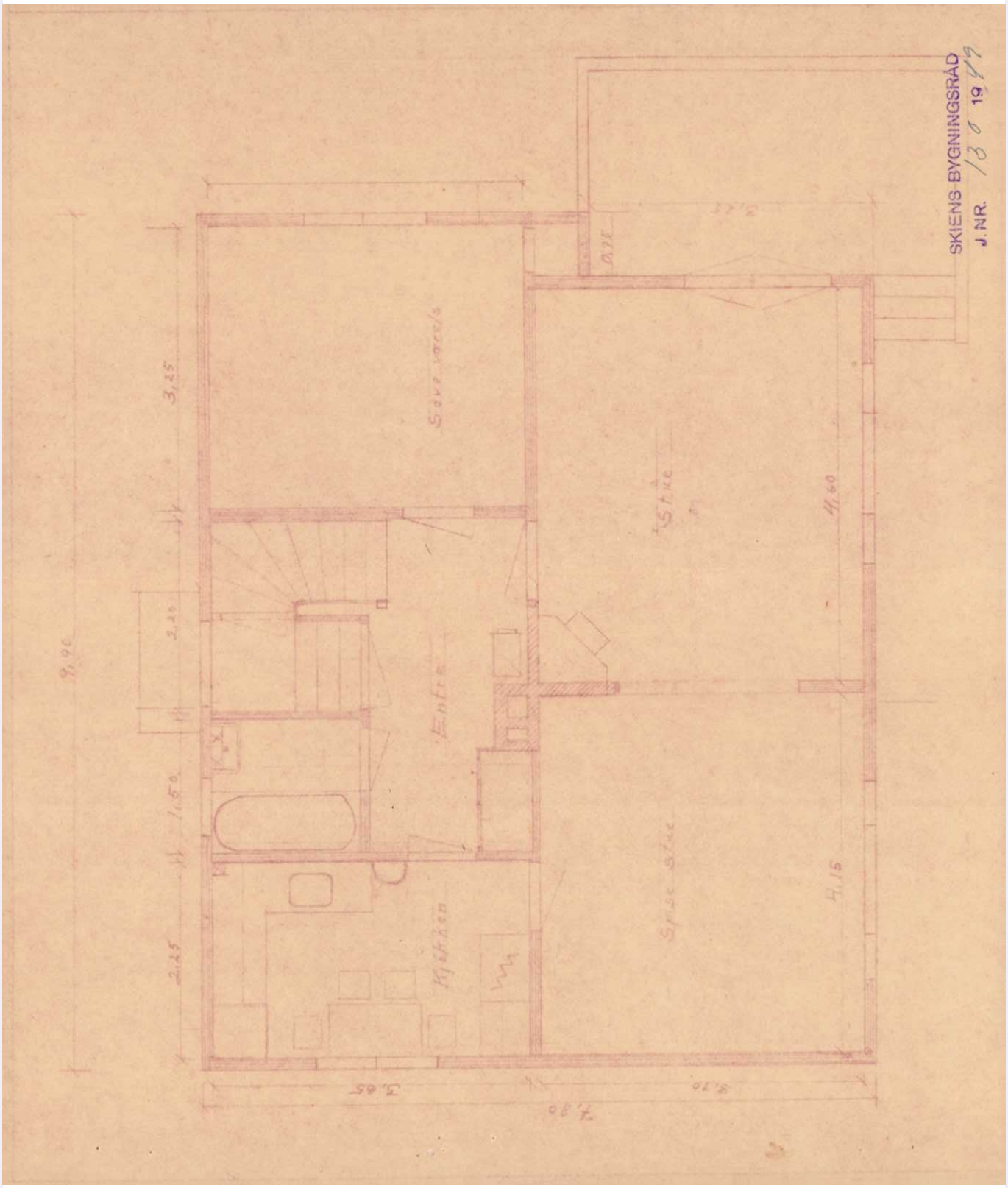
De gjenstående arbeider må være ferdig innen 1. okt. d.å. For ekstrainspeksjoner etter den tid må betales et gebyr av kr. 2,- pr. gang.

Skien bygningssjefkontor, 1. august 1950.

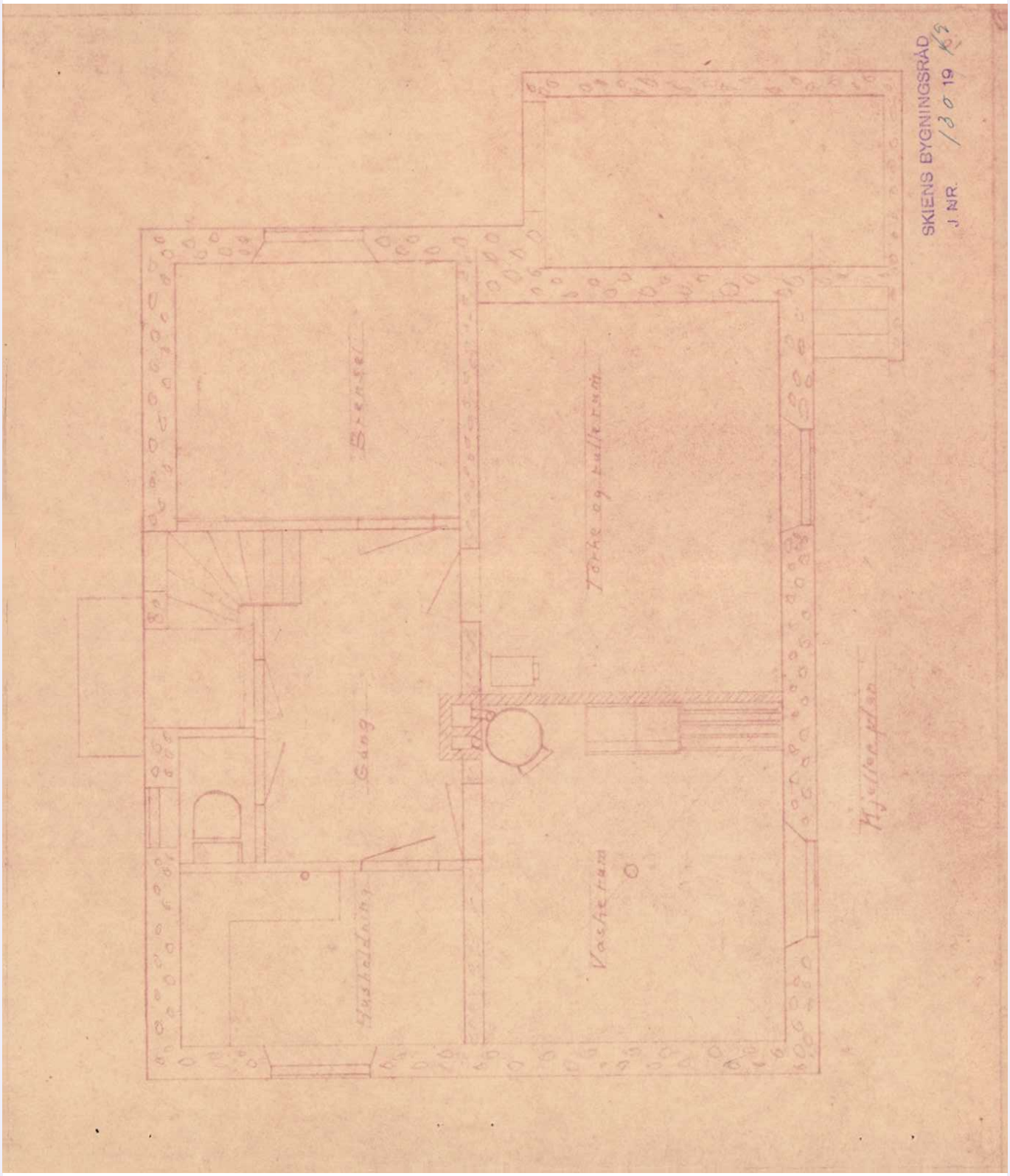
Vedlegg: Kommunalinformasjon



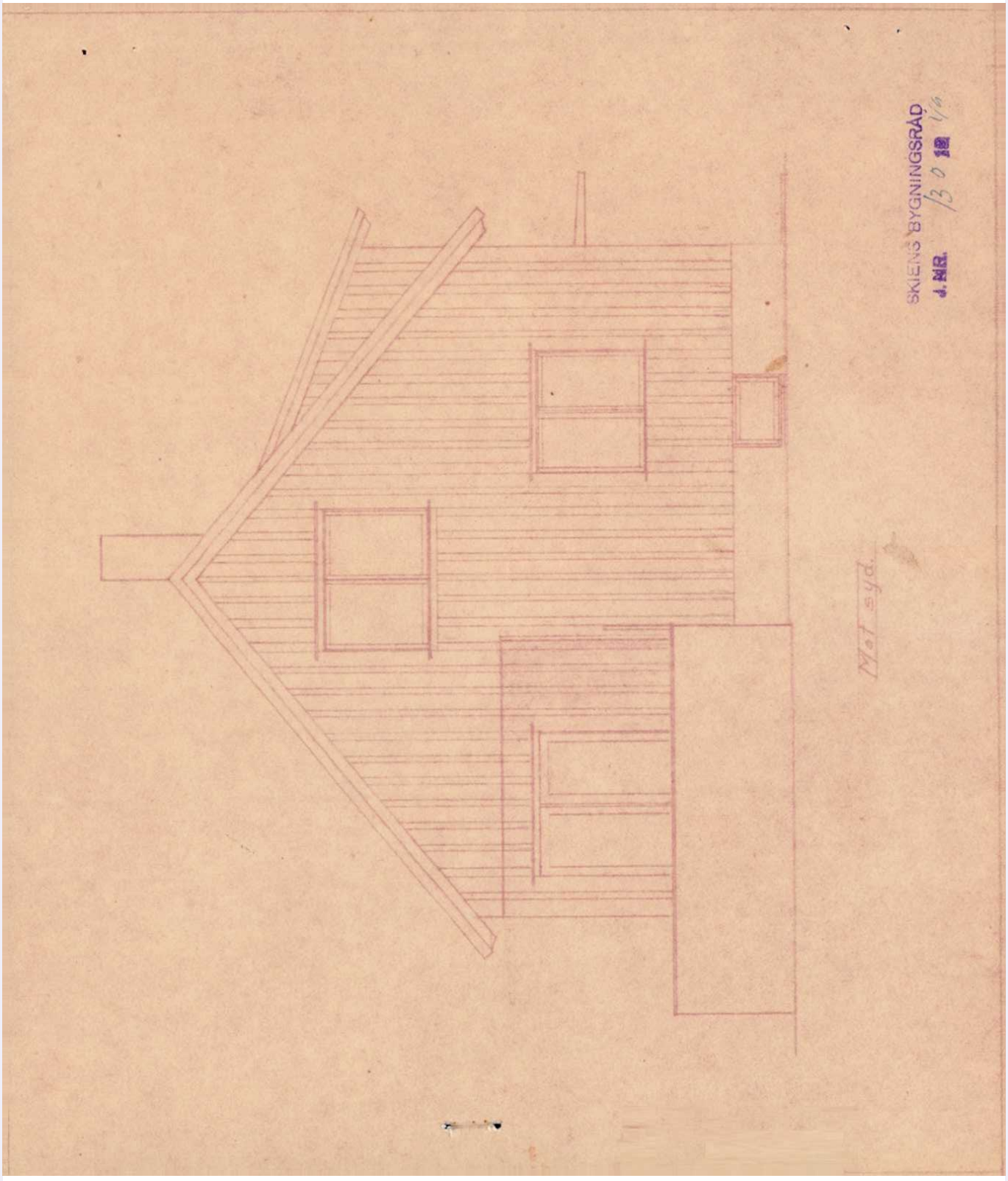
Vedlegg: Kommunalinformasjon



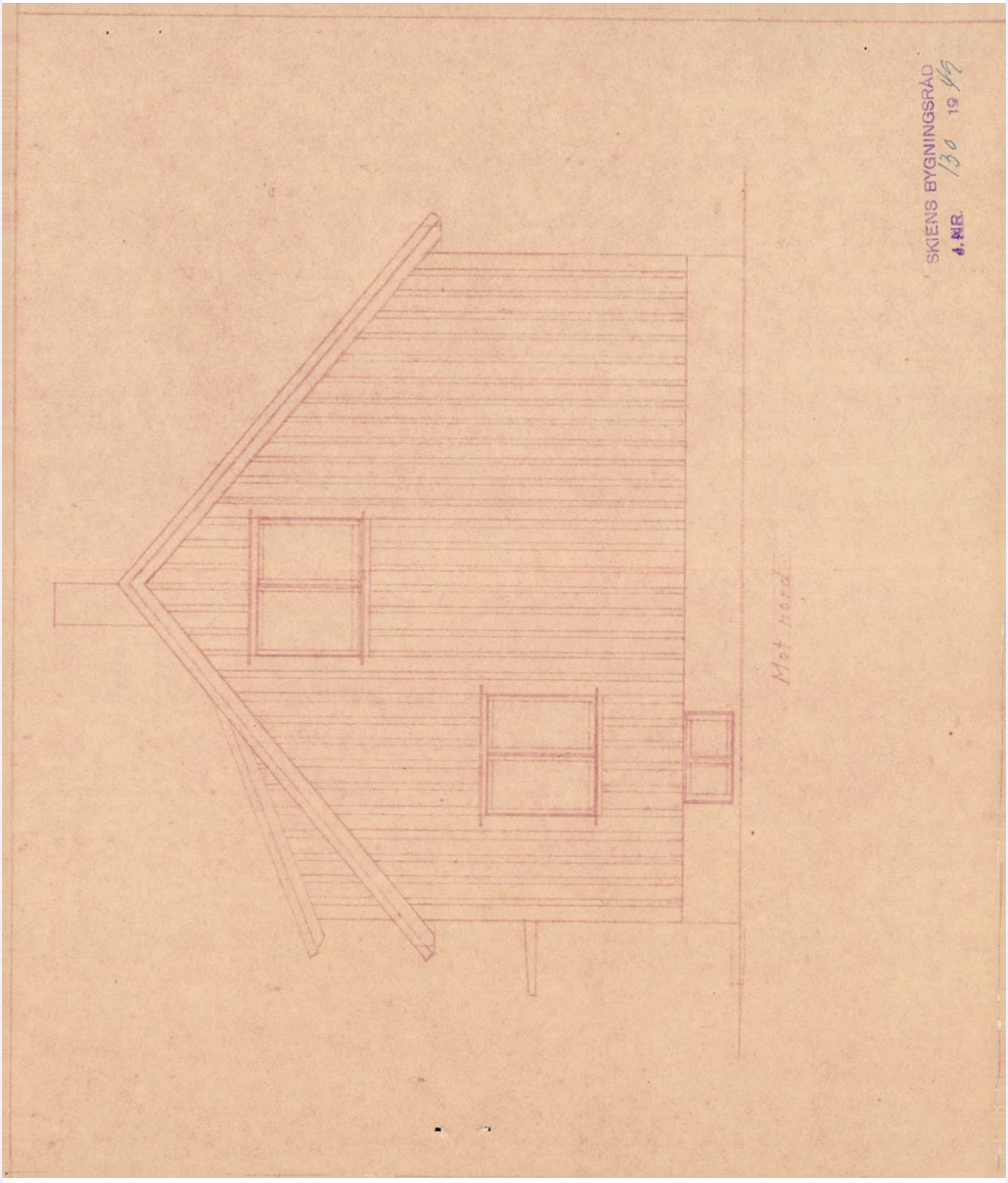
Vedlegg: Kommunalinformasjon



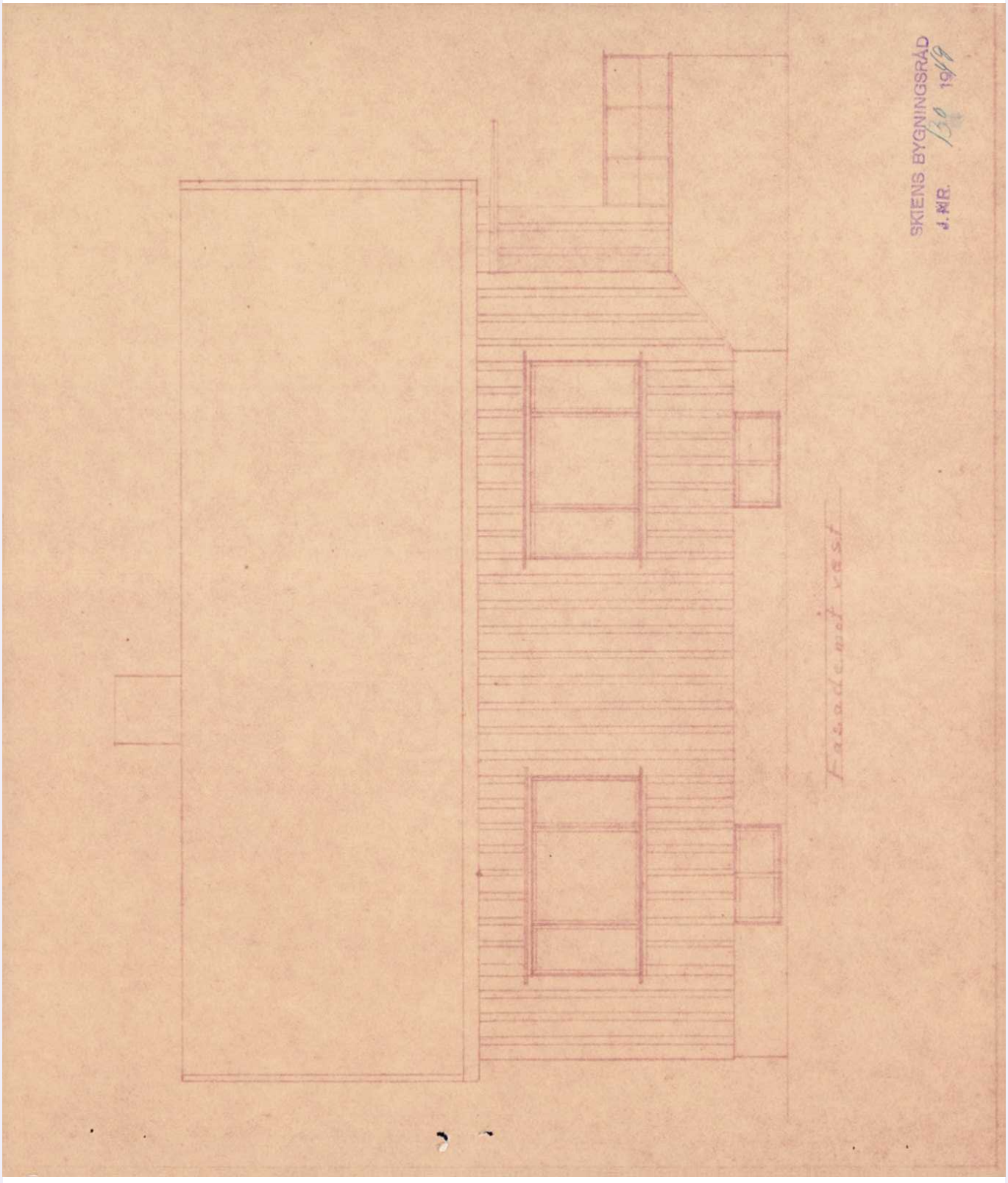
Vedlegg: Kommunalinformasjon



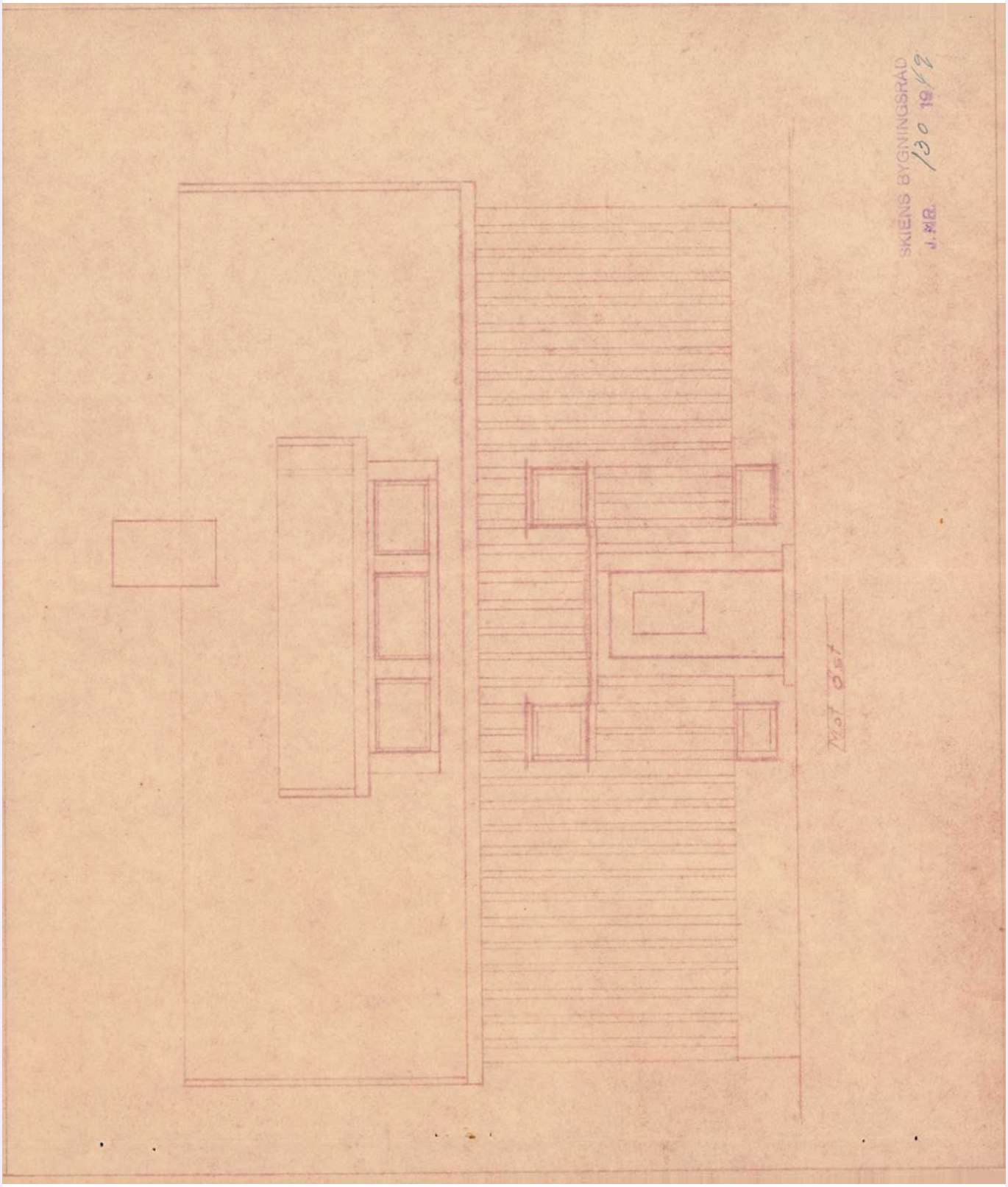
Vedlegg: Kommunalinformasjon

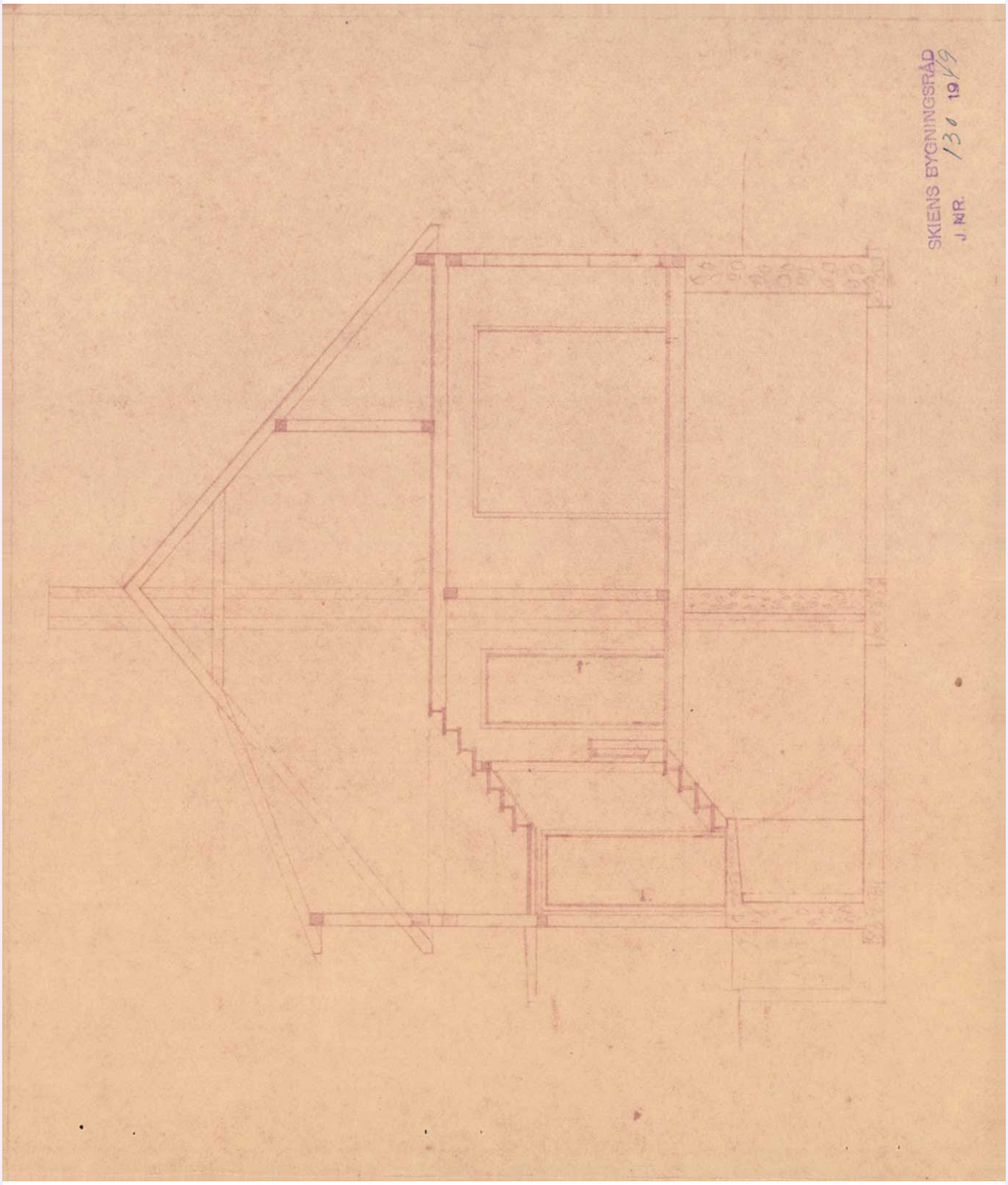


Vedlegg: Kommunalinformasjon

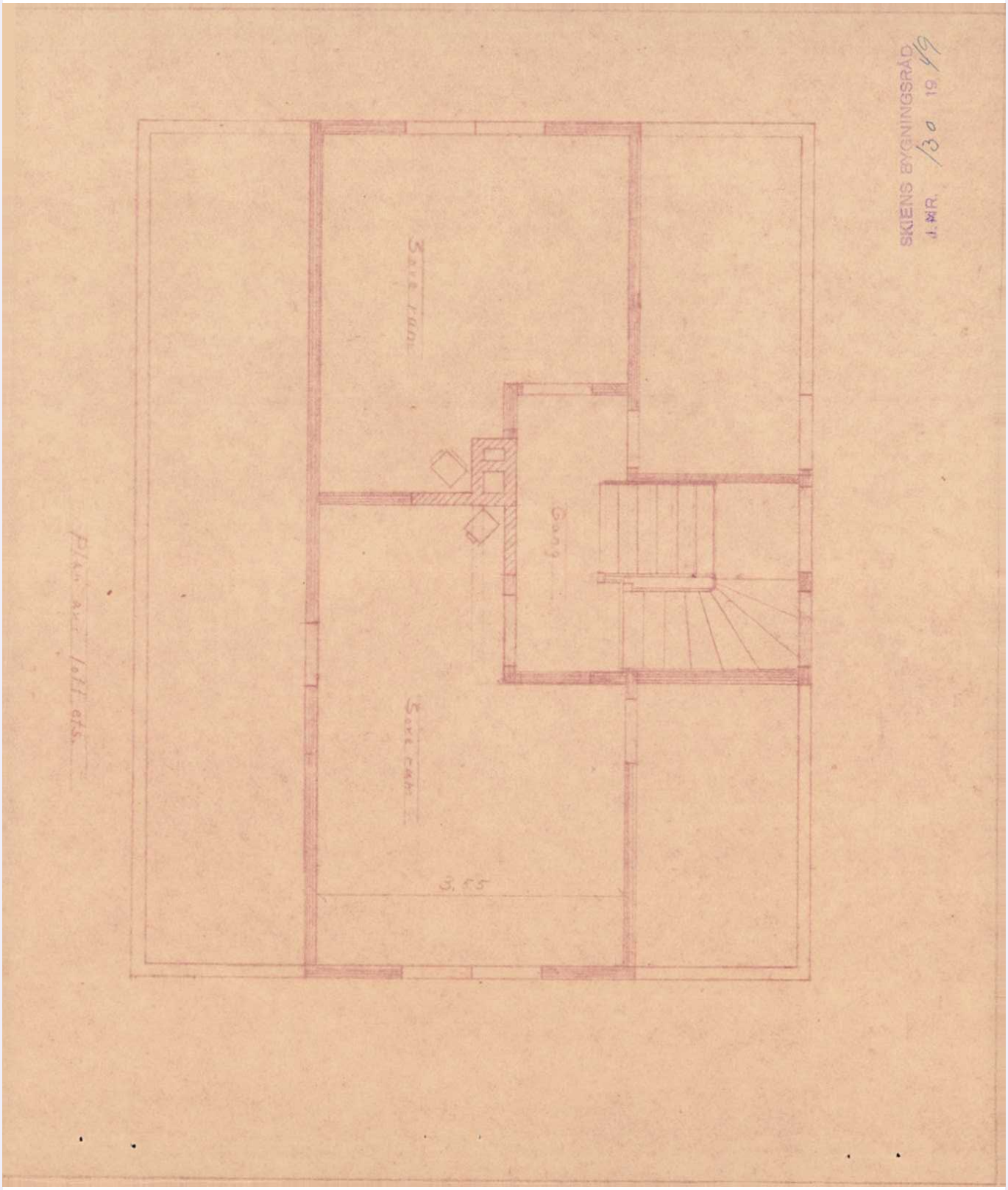


Vedlegg: Kommunalinformasjon

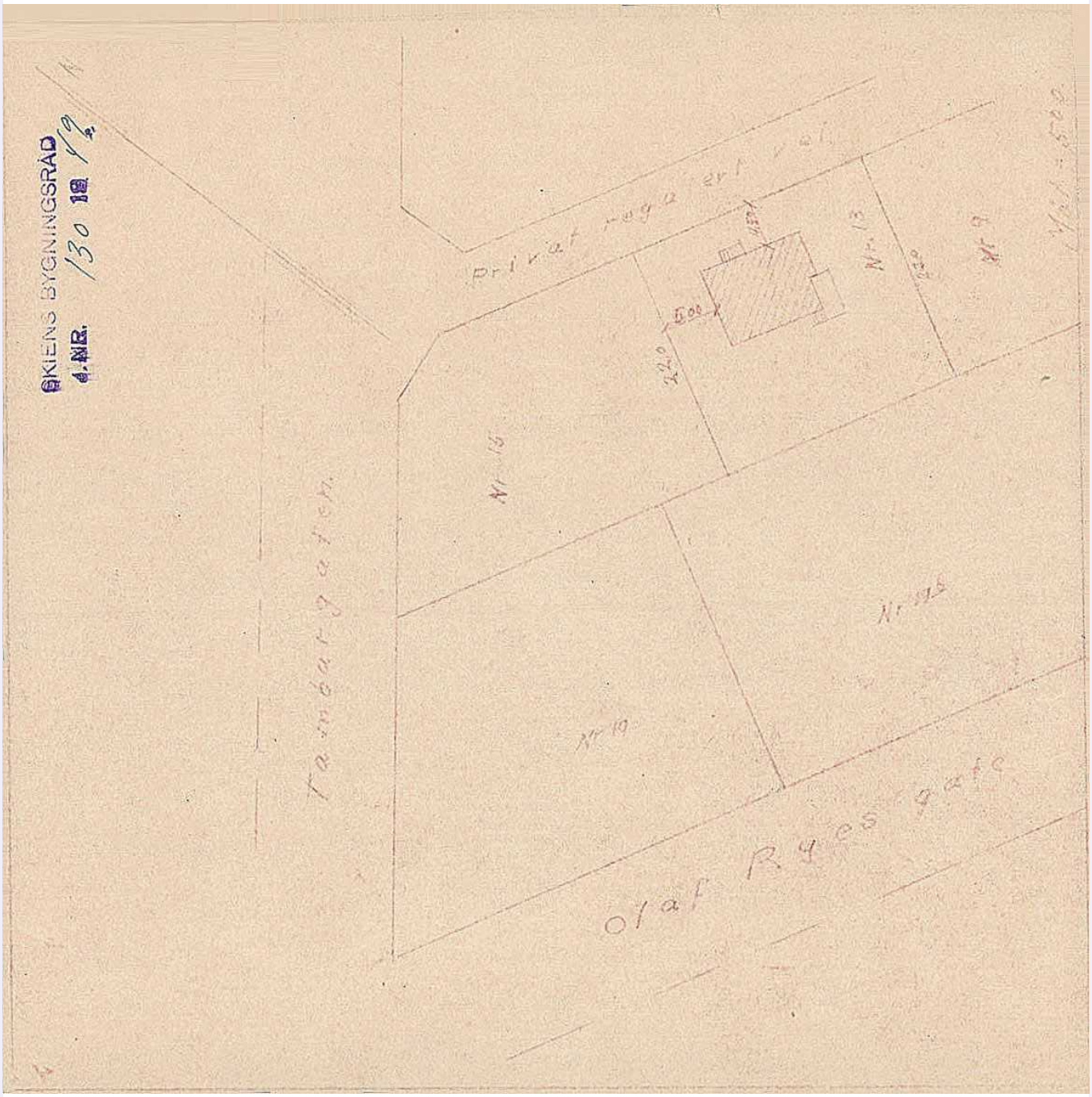



SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 130 19

Vedlegg: Kommunalinformasjon



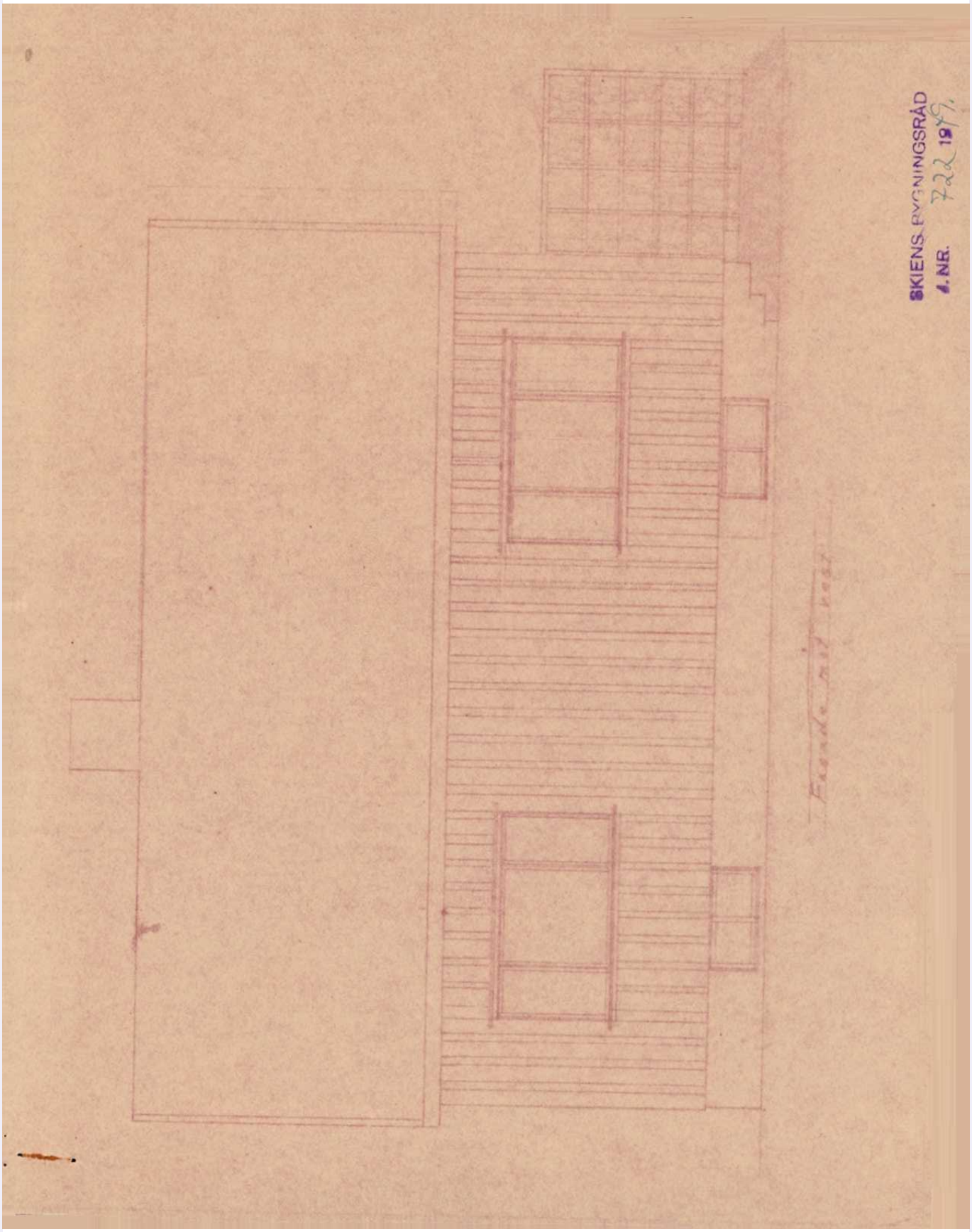
Vedlegg: Kommunalinformasjon



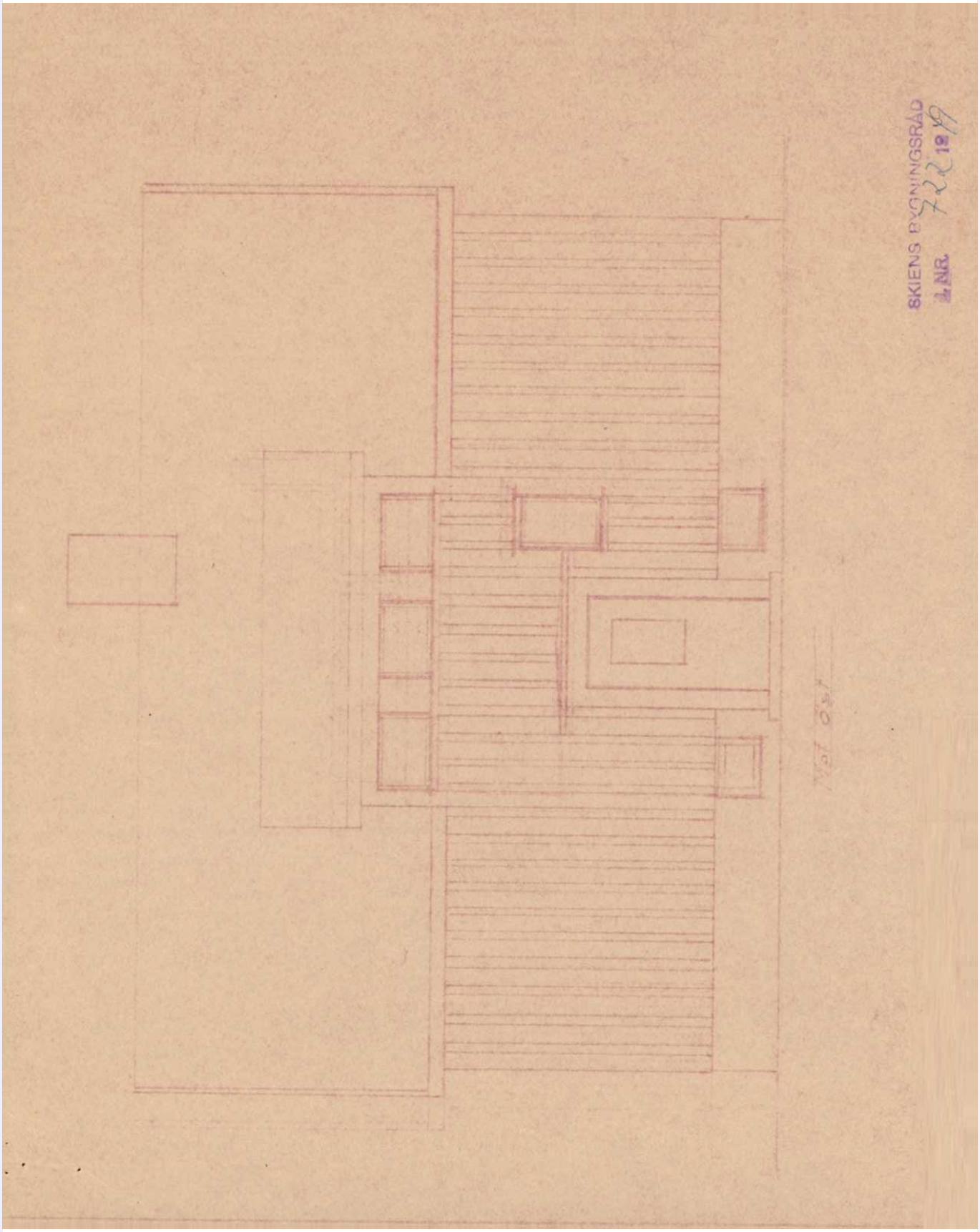
Vedlegg: Kommunalinformasjon



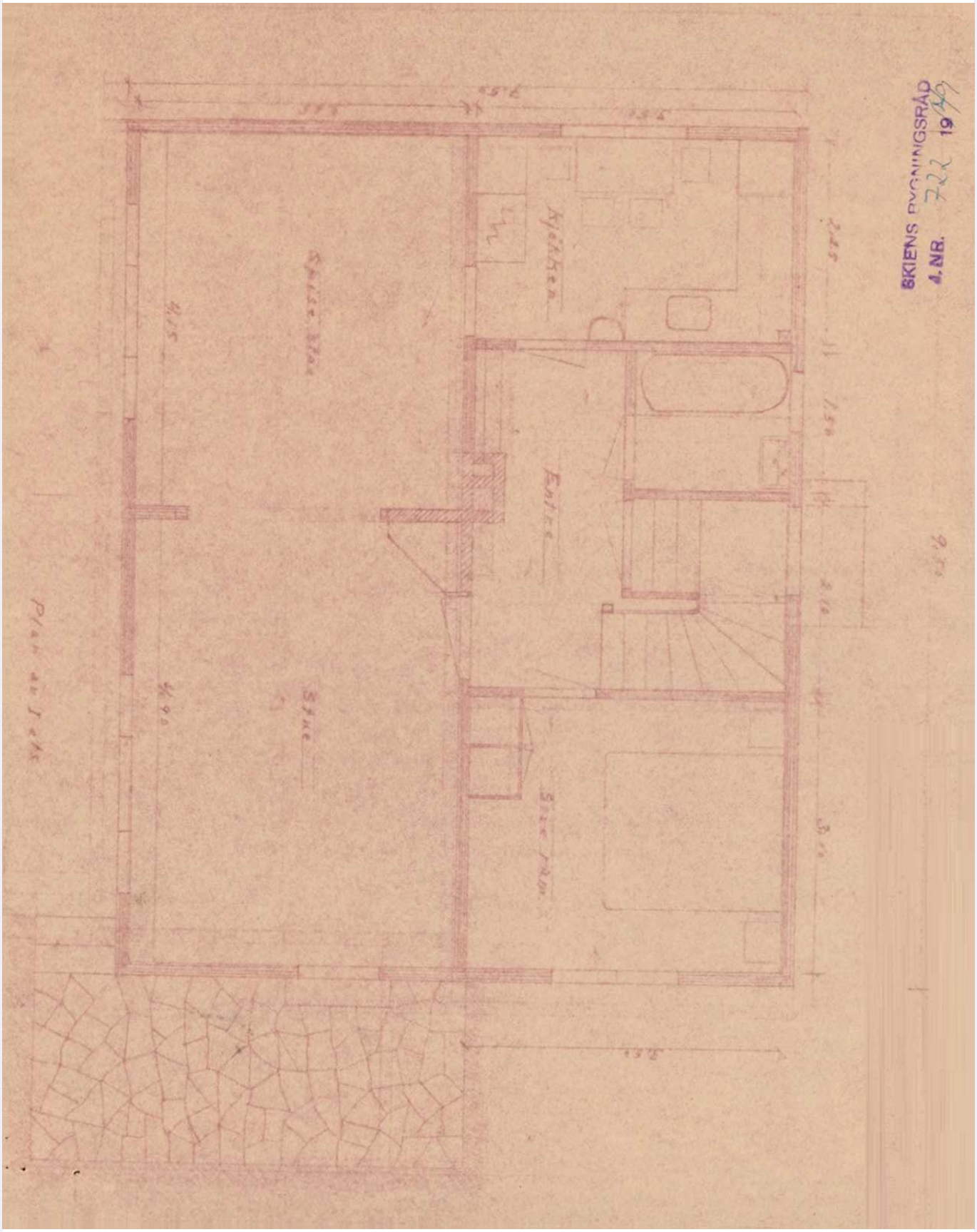
Vedlegg: Kommunalinformasjon



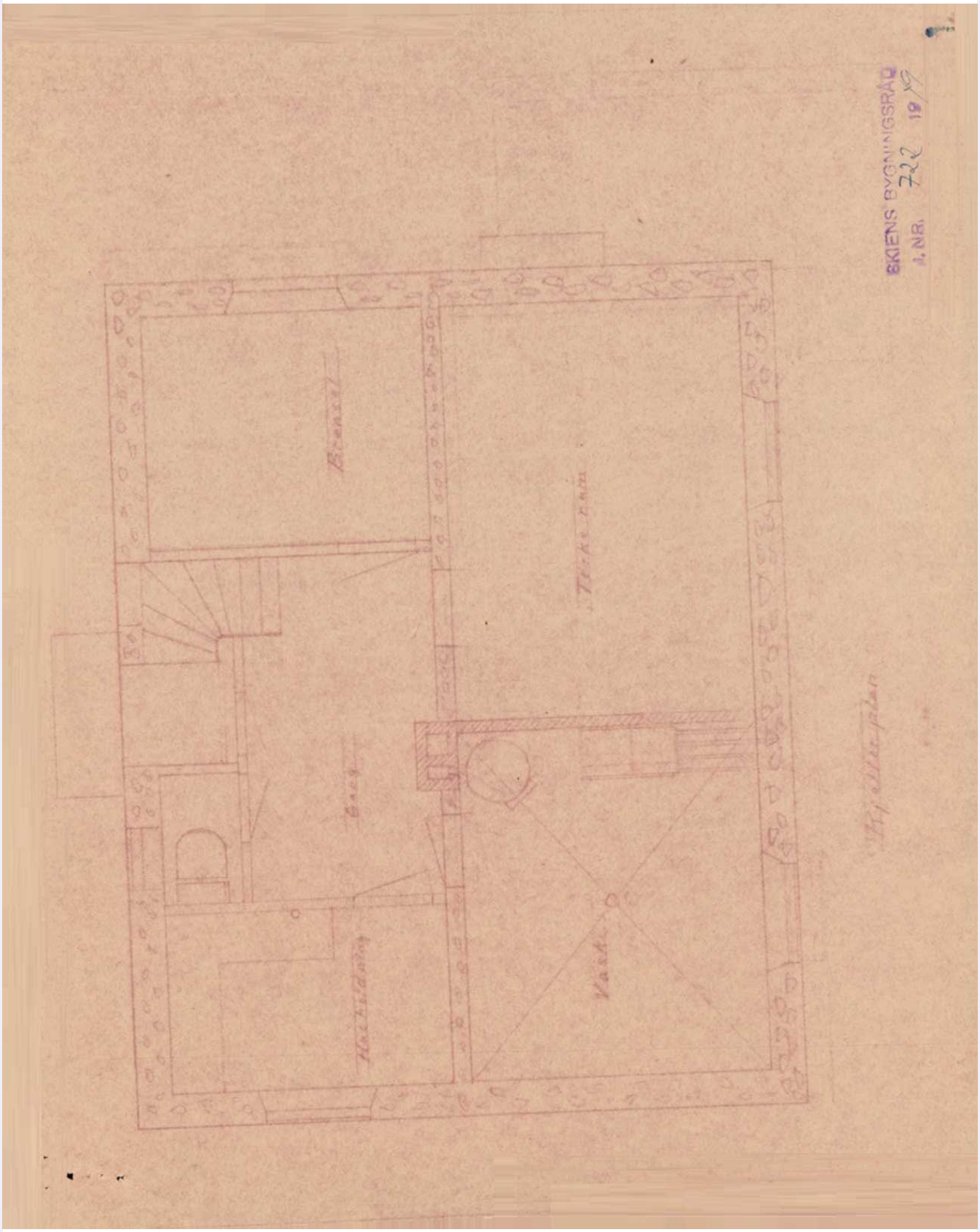
Vedlegg: Kommunalinformasjon



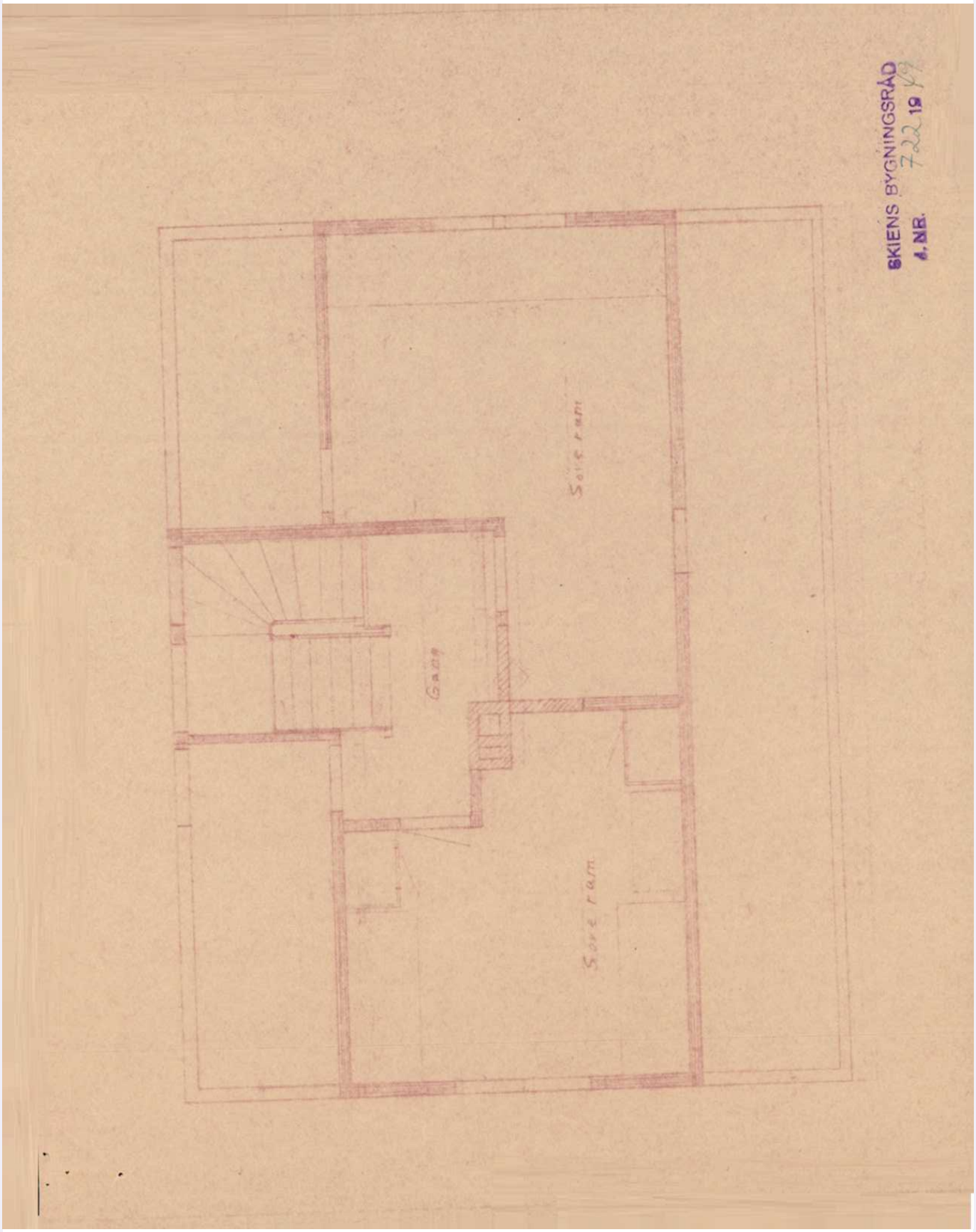
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 02.10.2026

Skien kommune

Adresse: Postboks 158, 3701 Skien
Telefon: 35581161

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Skien kommune

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	300	**Bruksnr.**	3828	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tamburgata 13, 3733 SKIEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021007
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/546/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20datert%2009.10.24%20(1).pdf
Delarealer	**Delareal** 495 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 495 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bybåndet **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Vedlegg: Kommunalinformasjon

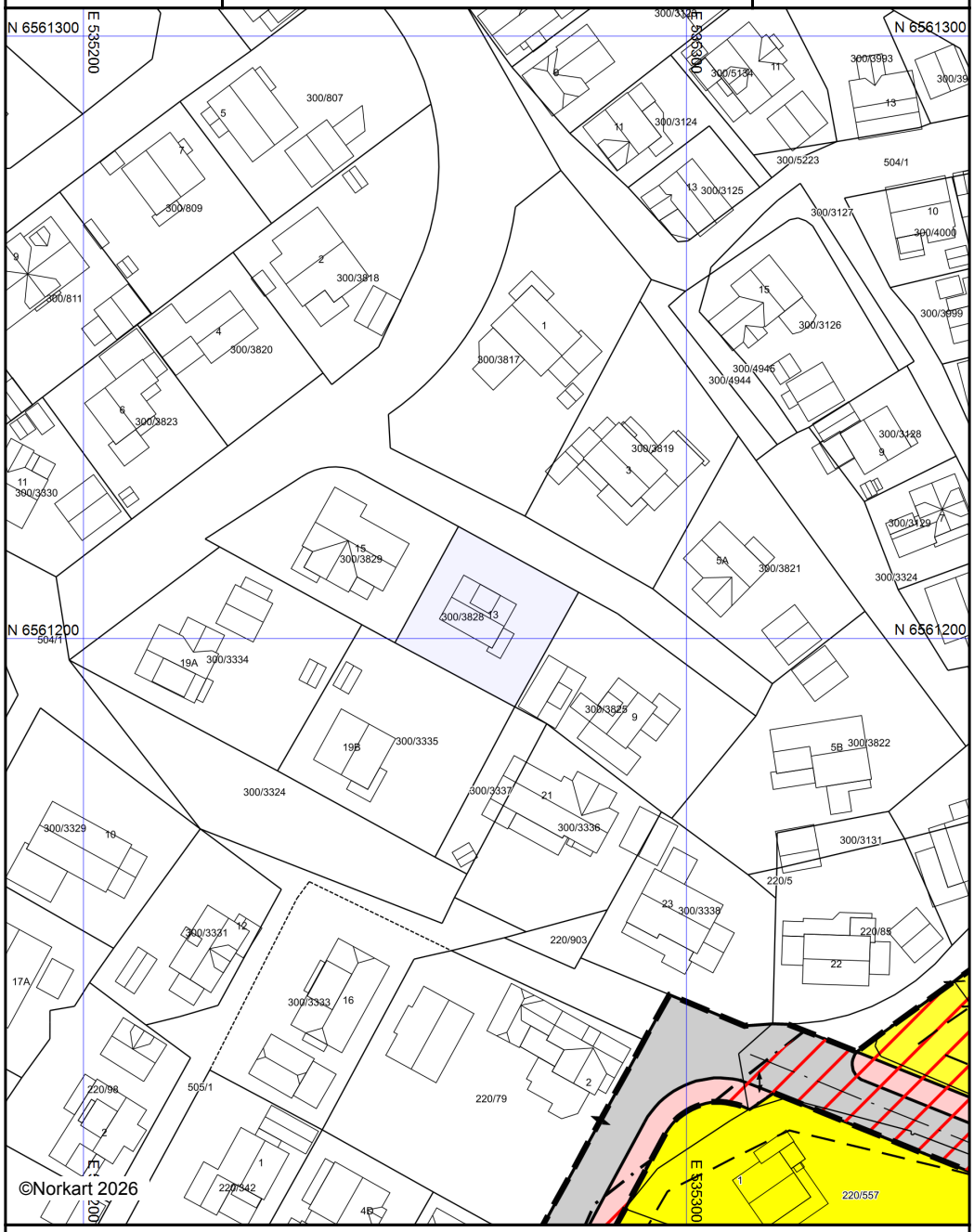
Skien kommune

Reguleringskart

Eiendom: 300/3828
Adresse: Tamburgata 13
Utskriftsdato: 02.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan PBL 2008
Boligbebyggelse
Kjøreveg
Gang- og sykkelveg
Faresone - Ras- og skredfare

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Faresonegrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel

Vedlegg: Kommunalinformasjon

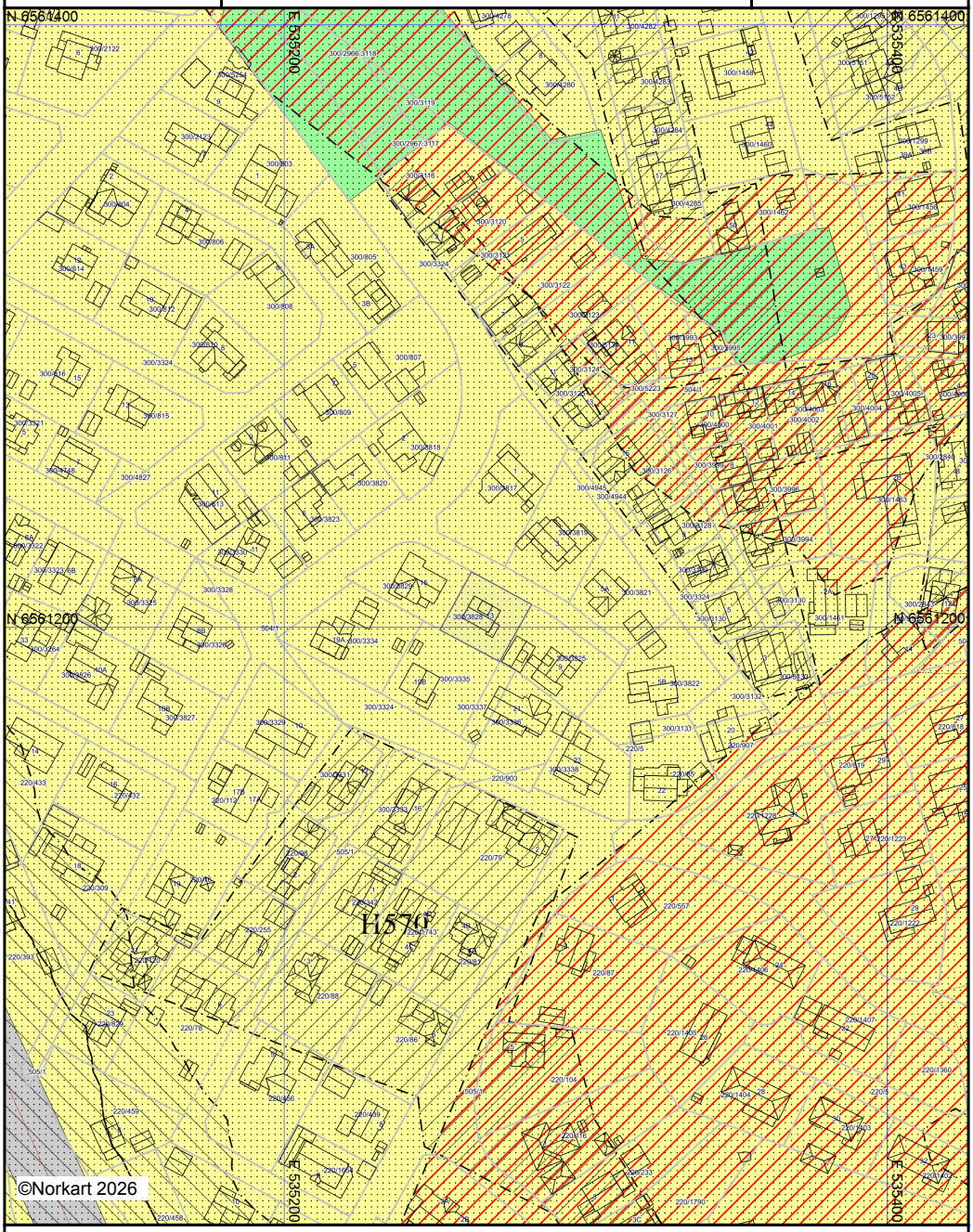
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 300/3828
Adresse: Tamburgata 13
Utskriftsdato: 02.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



TAMBURGATA 13

Nabolaget Minde/Gråten - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Olaf Ryes gate Linje M2, M2N	**4 min** 0.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	**9 min** 4.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	**48 min**

SKOLER

Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 318 elever, 18 klasser	**16 min** 1.4 km
Moflata skole (1-7 kl.) 447 elever, 22 klasser	**19 min** 1.6 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 367 elever, 19 klasser	**11 min** 0.9 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	**17 min** 1.4 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	**21 min** 1.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Gråtenmoen	**5 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

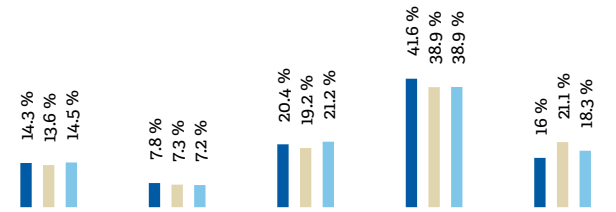
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Minde/Gråten	911	412
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Gimsøy barnehage (1-5 år) 62 barn	**11 min** 1 km
Gråtenmoen barnehage (1-5 år) 55 barn	**12 min** 1 km
Klosterskogen barnehage (1-5 år) 46 barn	**13 min** 1.2 km

DAGLIGVARE

Meny Saga	**6 min**
Coop Extra Gråtenmoen Søndagsåpent	**7 min** 0.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

GATEPARKERING

Lett 87/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

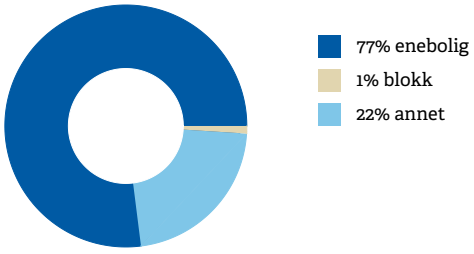
MATVAREUTVALG

Stort mangfold 85/100

SPORT

Gjemsøsletta Ballspill, fotball	**10 min** 0.9 km
Gimsøy skole - gymsal Aktivitetshall	**10 min** 0.9 km
HEIA Treningssenter	**19 min**
SATS Klosterøya	**18 min**

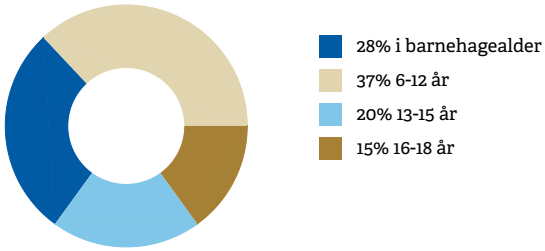
BOLIGMASSE



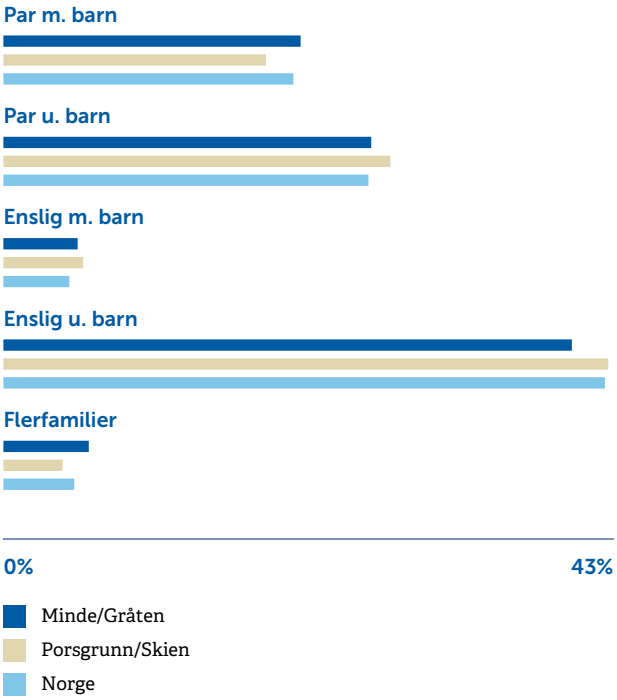
VARER/TJENESTER

Herkules	**20 min**
Apotek 1 Gråtenmoen	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



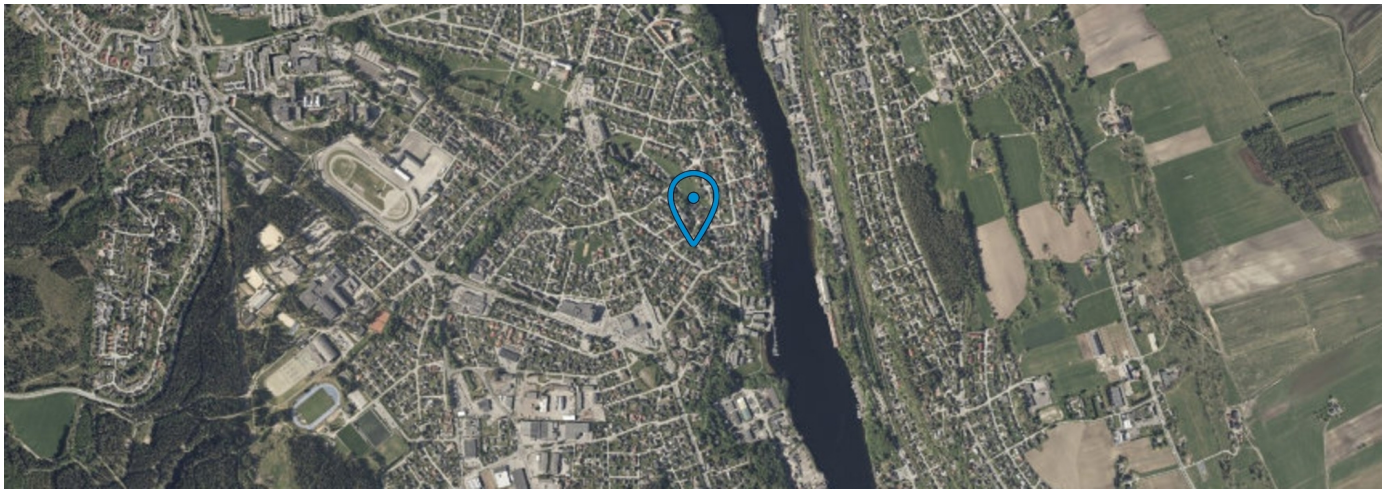
FAMILIESAMMENSETNING

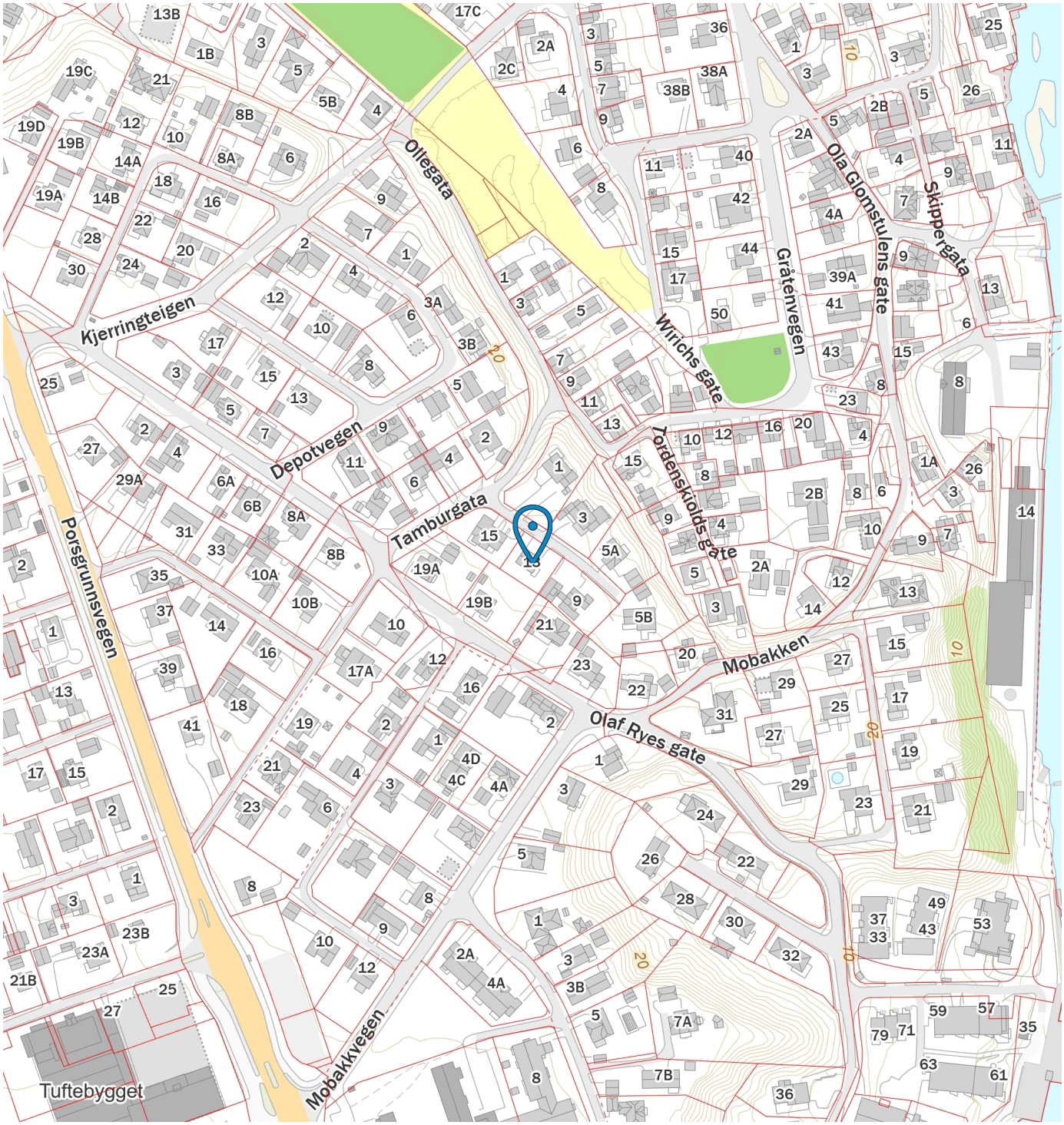


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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

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



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

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

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

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2843260373 / Jørgen E Thorkildsen, tlf. 97175664
Tamburgata 13, 3733 Skien
Gnr. 300, bnr. 3828 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

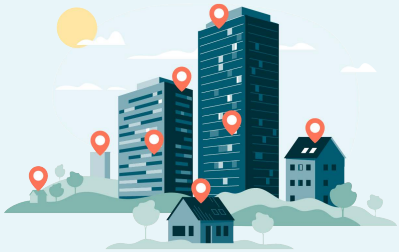
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2843260373
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.10.2026

Jørgen Thorkildsen
Eiendomsmegler

971 75 664
jorgen.thorkildsen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien
Postboks 184, 3701 SKIEN

eiendomsmegler1.no