



Velkommen til

Arne Garborgs gate 72
3718 Skien

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Arne Garborgs gate 72
3718 Skien

Svært velholdt enebolig | Pent opparbeidet tomt | Vestvendt med utsikt | Attraktive Falkum

Velkommen til Arne Garborgs gate 72. Svært velholdt eiendom med sen kveldssol.

Lys og tiltalende, arkitekttegnet enebolig over to plan. I stuen er det ny peis samt fire vinduer fra 2022 og utgang til en romslig vestvendt terrasse med glassrekkverk og markise. Kjøkkenet er utstyrt med glatte fronter og integrerte hvitevarer og etasjen har i tillegg soverom og praktisk walk-in closet. Badet ble modernisert i 2017 med flislagte overflater og gulvvarme. Luft-til-luft varmepumpe ble installert i 2023 med mer.

Barnevennlig og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde med kort vei til Falkumelva, Lundedalen, skoler og barnehager, Odd stadion med alle fasiliteter, butikker samt Skien sentrum for å nevne noe.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 500 000
Omkostninger*	kr	113 590
Totalpris inkl. omk.	kr	4 613 590
BRA/BRA-I		191/172 m²
Ant. sov.		1
Tomteareal		ca. 1 009 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1965
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Espen Thoresen
Eiendomsmegler MNEF

47 44 33 33
espen.thoresen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 500 000**
Omkostninger*	kr	**113 590**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 613 590**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 112 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 113 590

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 18 913 pr. år for 2026
Dette inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feiing.

Det er installert vannmåler.

Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 300, bnr. 1241 i Skien kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 172 m2
BRA-e: 12 m2
BRA total: 184 m2

Kjeller
BRA-i: 59 m2.

1. etasje
BRA-i: 113 m2.
BRA-e: 12 m2.
TBA: 67 m2.

Bod:

BRA-e: 7 m2
BRA total: 7 m2

1. etasje
BRA-e: 7 m2.

Ikke målbare arealer
Deler av kjeller har nedsenket himling med ca 15 cm. Takhøyde er er da ca 188 cm. Dette er ikke målbart areal (grensen er 1,9m), med er medtatt som ALH (14 m²).

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Enebolig
Deler av kjeller har nedsenket himling med ca 15 cm. Takhøyde er er da ca 188 cm. Dette er ikke målbart areal (grensen er 1,9m), med er medtatt som ALH.

Bod
Utebod regnes som Bra-e.

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
1

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i carport samt på asfaltert gårdsplass på eiendommen.

Tomt
Tomteareal er 1 009 m² på festet tomt.
Festetid: Festekontrakten har ingen fastsatt utløpsdato og gjelder for festeren og senere eiere av bebyggelsen på tomten. Festetiden er i grunnboken registrert med 0 år, og har ifølge opplysninger fra bortfester ikke på noe tidspunkt utløpt eller blitt forlenget.
Festekontrakt datert: 23.12.1963
Årlig festeavgift: kr 15 580,-

Regulering av festeavgift: Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 5. år. Neste regulering er i 2029. Festeavgiften reguleres i tråd med endring i konsumprisindeksen.

Festeavgiften ble sist regulert 01.01.2024 etter konsumprisindeksen (KPI). Det er ifølge bortfester ikke foretatt engangsløft av festeavgiften siden 01.01.2002.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Bortfester opplyser å være interessert i innløsning av festetomten til en pris tilsvarende 25 ganger gjeldende festeavgift, beregnet til kr 389 500,-. Det er per 30.09.2026 ikke fremmet krav om innløsning.

Tomtebeskrivelse
Festetomt på ca 1 009 kvm.

Eiendommen har en pent opparbeidet og lettstelt tomt med velholdte plenarealer, hekk, støttemurer og variert beplantning som skaper hyggelige og grønne omgivelser. Asfaltert oppkjørsel og gårdsplass gir et praktisk og ryddig uttrykk.

Boligen byr på flere innbydende uteplasser. Fra stuen er det utgang til en delvis overbygget veranda med moderne glassrekkverk (2020) og to markiser, hvorav én elektrisk fra 2021. Her er det god plass til både spisegruppe, loungemøbler og grill, samtidig som man kan nyte et hyggelig utsyn over nærområdet.

Ved inngangspartiet finner man en koselig, overbygget sitteplass med belegningsstein som egner seg godt for morgenkaffen eller rolige stunder utendørs. Den solrike hagen gir rikelig med plass til lek, aktiviteter og sosialt samvær for både store og små.

Deler av innkjørsel og gårdsplass er opparbeidet utenfor eiendommens tomtegrenser. Det er ikke kjent om det er gitt noen form for tillatelse til dette fra eier av naboeiendommen, (gnr 300/bnr 1240). Selger har ikke mottatt noen henvendelser eller pålegg fra eier av naboeiendommen eller fra offentlige myndigheter. Kjøper må likevel påregne at det kan komme krav eller pålegg om fjerning, tilbakestillelse e.l. og overtar alt ansvar og risiko for dette. Se vedlagte kart.

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 situasjonskart.

Byggeår
Ca. 1965

Innhold
Enebolig over to plan som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Entré m/ trapp, toalettrom, soverom, walk-in closet, gang, bad, stue og kjøkken.
1. etasje BRA-e: Bod på 12 m².
Kjeller BRA-i: Gang, tre boder, vaskerom og innredet rom m/ trapp.

Platting og veranda. Terrasse- og balkongarealet i 1. etasje er 67 m².

Carport og frittstående bod på 7 m².

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. WC-rom og entre er etablert i tidligere bodrom. Det ene soverommet er etablert i tidligere bodrom og trapperom.
Deler av kjelleren som på byggetegningene er markert som ikke utgravd, er utgravd og innredet som kjellerstue. Kjellerstuen har heller ikke godkjent rømningsvei da vinduet er for lite.

Det er i tillegg utført noen endringer i planløsningen når det gjelder rominndeling hvor vegger er flyttet/endret og rom som har endret funksjon, for eksempel er bad utvidet, del av tidligere soverom benyttes som walk-in closet, og innvendig trapp er flyttet. Slike endringer kan være søknadspliktige dersom den nye bruken utløser tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Dette på kjøpers ansvar og risiko.

Den opprinnelige integrerte garasjen er bygget om til carport og verktøybod. Frittstående bod er ifølge tilstandsrapporten oppført i 2020. Tiltakene er utført uten søknad og godkjenning hos kommunen.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen/oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om tilbakeføring /omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

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

Standard
Arkitekttegnet enebolig over to plan, oppført i 1965, beliggende på en pent opparbeidet tomt. Boligen har en innholdsrik planløsning med entré, stue, kjøkken, soverom, innredet rom, walk-in closet, bad og toalettrom i første etasje, samt vaskerom, innredet rom og boder i kjelleren. Uteområdene byr på en romslig veranda med glassrekkverk og solskjerming.

Stue:
Stuen har store vindusflater og en romslig utforming med god plass til både sittegruppe og spisebord. Rommet er utstyrt med peis med peisinnsats fra 2022 samt luft-til-luft varmepumpe installert i 2023. Fire stuevinduer ble fornyet i 2022, og fra stuen er det utgang via balkongdør til verandaen.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra IKEA fra 2018 med glatte, hvite fronter og benkeplate i laminat. Innredningen inneholder oppvaskkum av stål, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap, samt komfyrvakt og kjøkkenventilator med kullfilter. Rommet har PVC-vindu med isolerglass fra 2017.

Veranda:
Verandaen har et samlet areal på 67 m² i kombinasjon med platting på terreng inntil boligen. Uteplassen har montert glassrekkverk fra 2020 og er utstyrt med to markiser, hvorav én er elektrisk fra 2021 og den andre har fornyet duk.

Bad:
Badet i første etasje ble oppgradert i 2017 av fagfolk og har flis på veggene, himlingsplater og flislagt gulv med gulvvarme. Badet innehar servantinnredning, toalett, dusjhjørne med dusjvegger og avtrekksventilasjon.

Toalettrom:
Toalettrommet ligger i tilknytning til entréen i første etasje. Rommet har flislagt gulv, malte plater på veggene, malte himlingsplater, toalett fra 2020, liten vask, panelovn og avtrekksventil i himlingen.

Soverom:
Boligen innehar ett soverom med plass til seng og nattbord. I tilknytning til soverommet ligger et eget walk-in closet innredet med oppbevaringsløsninger.

I tillegg er det i 1.etg et innredet rom, etablert i tidligere bodrom og trapperom.

Vaskerom:
Vaskerommet ligger i kjelleren og ble pusset opp i 2018 som egeninnsats. Rommet har flislagte vegger, malt MDF-panel i himling, vinylbelegg på gulv, IKEA-kjøkkeninnredning med laminat benkeplate, nedfelt kum, opplegg for vaskemaskin og installert avfukter med avløp til sluk. Ventilasjonen er naturlig via lufteventil i yttervegg. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Rom i kjeller:
Kjelleren innehar et innredet rom, utstyrt med malt panel på veggene, teppe på gulv og ny peisovn fra 2022. Arealet er etablert i en del av kjelleren som på godkjente byggetegninger er markert som ikke utgravd, og rommet har ikke godkjent rømningsvei ettersom vinduet er for lite. Ved siden av peisovnen er det inspeksjonsluke til krypkjeller.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat, flis, teppe og belegg.
Vegger: Tapet, malt trepanel, malte MDF-plater og betongvegg.
Himling: Malt trepanel og himlingsplater.

Lagring:
Boligen har walk-in closet tilknyttet soverom i 1. etasje, utvendig bod på 12 m² ved carporten, samt tre boder i kjelleren. I tillegg er det en frittstående utebod på 7 m² bak huset, oppført i 2020 (tiltaket er ikke omsøkt/godkjent).

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.

- Kjeller Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk. Belegget ligger ikke ned i sluket men er avsluttet over. Om sluket går tett vil vann komme under belegg og ut i betongen. Det er heller ikke kjent om det er benyttet membran i våtsone rundt vaskekum.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er avskalling på skorstein som tilsier tiltak. Flere av mursteinene på pipa har frostavskalling. Pipe bør repareres og impregneres, eller helbeslås. I tillegg er flere av beslagene svært gamle og enkelte steder har plastbelegget løsnet.

- Takkonstruksjon/Loft | Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Enkelte kledningsbord er oppsprukket og værslitt (spesielt på knevegg mellom takflater). Mindre råteskader i kledning og vindski kan ikke utelukkes, selv om dette ikke ble oppdaget på befaring.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er værslitte vinduer på blant annet det ene soverommet og walk-in closet. På sikt vil de eldste vinduene ha behov for utskiftning.

- Innvendig - Overflater - gulv | Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger, samt sprekte flis. Det er bom under flis og sprukket flis i entré. Gulvbelegg i kjeller uten sveisede skjøter og stedvis grovt tilpasset. Litt bom under flis ved peis.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Målt høydeforskjell på tvers av kjellerstue er 56 mm. Det ble også målt i stue og entré i 1. etasje uten større avvik.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er saltutslag ned mot gulv ved siden av vedovn i kjellerstue mot krypkjeller, samt forhøyede fuktverdier i utforet yttervegg (målt under trapp).

- Krypkjeller | Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Dør til et soverom og toalett tar i karm og trenger justering.

- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- 1. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er mindre fall på gulvet enn 1:100, og det er heller ikke 15 mm vanntett oppkant ved dør.

- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Rør som kommer opp av gulvet (til toalett) skal ha mansjett minst opp 25mm over gulvets høyeste punkt for å unngå at det kommer fukt inn i konstruksjonen ved eventuelle vannlekkasjer.

- 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.

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

- Kjeller Vaskerom - Overflater, vegger og himling | Fliser har endel fortanning og ujevne fuger. Dette er over tillatte avvik i standarden. Det er også stedvis bom under flis.

- Kjeller Vaskerom - Ventilasjon | Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

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

- Kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

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

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

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

- Fuktsikring og drenering | Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

- Forstøtningsmurer | Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Den murte forstøtningsmuren heller utover som følge av jordtrykk på baksiden. Dette kan skyldes tele fordi tilbakefylte masser ikke drenerer.

- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Måling etter overflatefukt gav forhøyede verdier, om dette kommer av vanninntregning under membran ved sluk eller høy grunnvannstand bør undersøkes nærmere, før eventuelle tiltak iverksettes.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Rekkverk i trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Håndløper i trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Rømningsvei: Det er mangler ved boligens rømningsveier, og kjellerstue mangler godkjent rømningsvei til sikkert sted.

- Grunnforhold: Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

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.

Seksjon i stua medfølger ikke.

Beliggenhet
Arne Garborgs gate 72 ligger meget fint til i et attraktivt, barnevennlig og sentrumsnært

boligområde på Falkum i Skien. Boligen er oppført på romslig tomt med nydelige uteområder.

Fra boligen er det gangavstand til Skiens trivelige sentrumsgater og alle bykjernens fasiliteter. I sentrum finnes det kjøpesentre og et godt utvalg av butikker, inkludert dagligvareforretninger, kafeer og restauranter, samt diverse kulturtilbud som Ibsenhuset, Parkbiografen, bibliotek og kino m.m.

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

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

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

I nærområdet finnes det for øvrig gode bussforbindelser, med bussholdeplass både langs Hesselbergs gate og Fridtjof Nansens gate. Herfra er det hyppige avganger til sentrum, samt gode forbindelser til Grenland for øvrig.

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.

Eneboligen er oppført med grunnmur i betongstein, støpt plate på mark og betongdekke i kjeller. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel, tekket med asfaltpapp.

Bod:
Frittstående bod oppført med støpt plate på mark og delvis betongmur i bakvegg. Yttervegger er for øvrig i reisverkskonstruksjon med stående kledning, og taket er et pulttak tekket med asfalt takpapp.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger brukstillatelse datert 13.07.1965, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er i forbindelse med salget innhentet bygningstegninger for boligen fra Skien kommune, stemplet i 1963.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. WC-rom og entre er etablert i tidligere bodrom. Det ene soverommet er etablert i tidligere bodrom og trapperom. Deler av kjelleren som på byggetegningene er markert som ikke utgravd, er utgravd og innredet som kjellerstue. Kjellerstuen har heller ikke godkjent rømningsvei da vinduet er for lite. Arealet i kjelleren er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.
Det foreligger ikke dokumentasjon på at bruksendringene er omsøkt eller godkjent, og tiltakene er normalt søknadspliktige.

Det er i tillegg utført noen endringer i planløsningen når det gjelder rominndeling hvor vegger er flyttet/endret og rom som har endret funksjon, for eksempel er bad utvidet, del av tidligere soverom benyttes som walk-in closet, og innvendig trapp er flyttet. Slike endringer kan være søknadspliktige dersom den nye bruken utløser tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Dette på kjøpers ansvar og risiko.

Den opprinnelige integrerte garasjen er bygget om til carport og verktøybod, ifølge tilstandsrapporten utført i 2019. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av denne ombyggingen.

Frittstående bod er ifølge tilstandsrapporten oppført i 2020. Det foreligger verken godkjente tegninger eller dokumentasjon på at boden er omsøkt og godkjent.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen/oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om tilbakeføring /omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

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

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

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Boligen er utstyrt med en luft-til-luft-varmepumpe montert i 2023. I stuen er det peis med innsats og i kjellerstuen er det vedovn, begge fra 2022 og tilknyttet mursteinspipe. Videre er det gulvvarme på badet i 1. etasje og panelovn på toalettrommet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

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

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

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

Deler av kjelleren som på godkjente tegninger er markert som ikke utgravd, er utgravd og benyttet som kjellerstue. Kjellerstuen har ikke godkjent rømningsvei ettersom vinduet er for lite, og rommet er ikke godkjent for varig opphold.

Radon
Det er ikke utført radonmåling. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon. Bygget er oppført uten radonsperre.
Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

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

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

Eiendommen inngår i bestemmelsesområde Bybåndet. I henhold til kommuneplanens bestemmelser punkt 1.2.1 kan tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a tillates uten reguleringsplan for maksimalt 4 boenheter, med inntil 30 % bebygd areal eller inntil 200 m² bruksareal totalt for bebyggelsen.

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H310_2 (ras- og skredfare). I henhold til kommuneplanens bestemmelser punkt 3.3.2 må det ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tiltak innenfor hensynssonen vurderes og dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning.

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

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 704 715 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 818 860 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.











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.






















JØTUL



















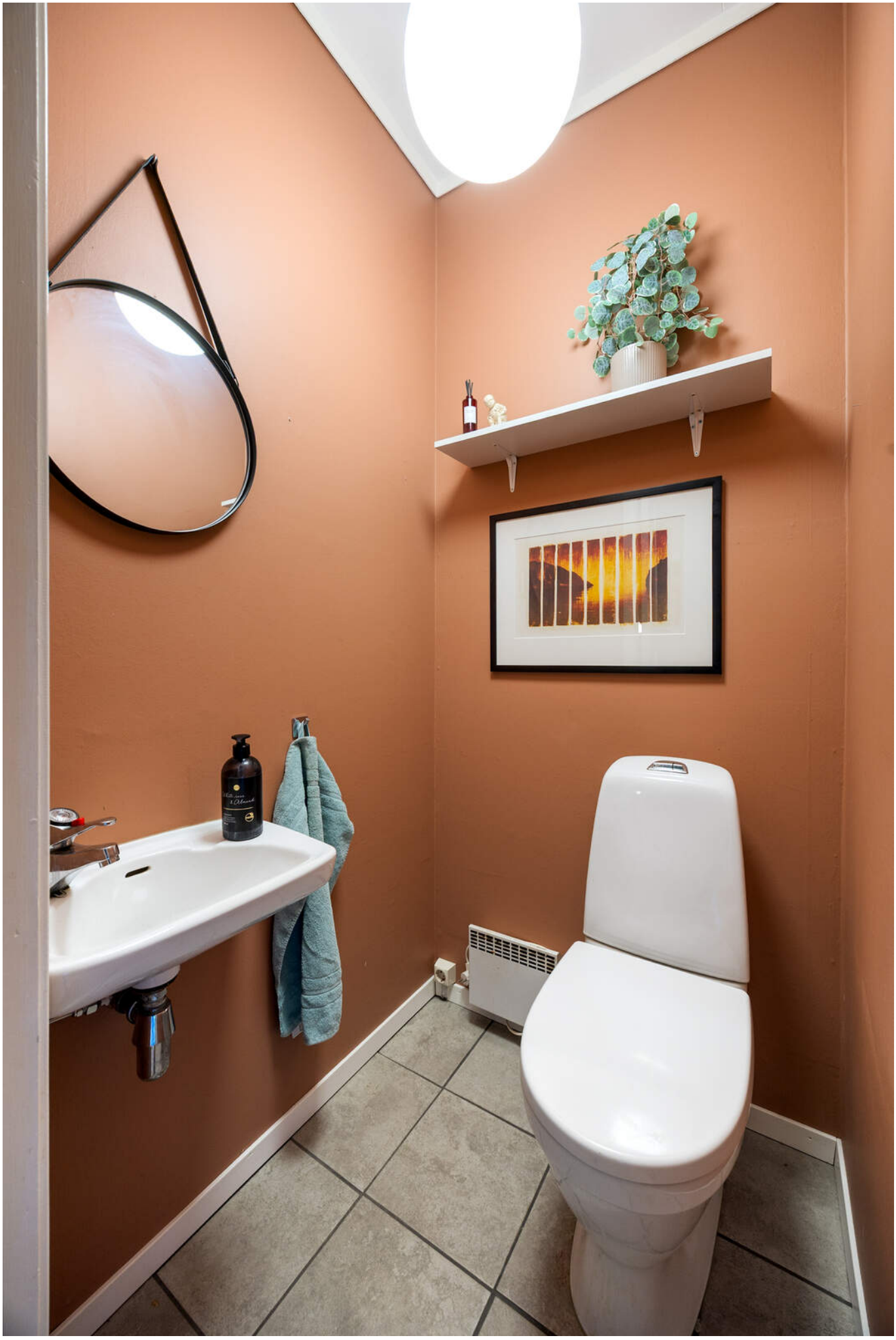






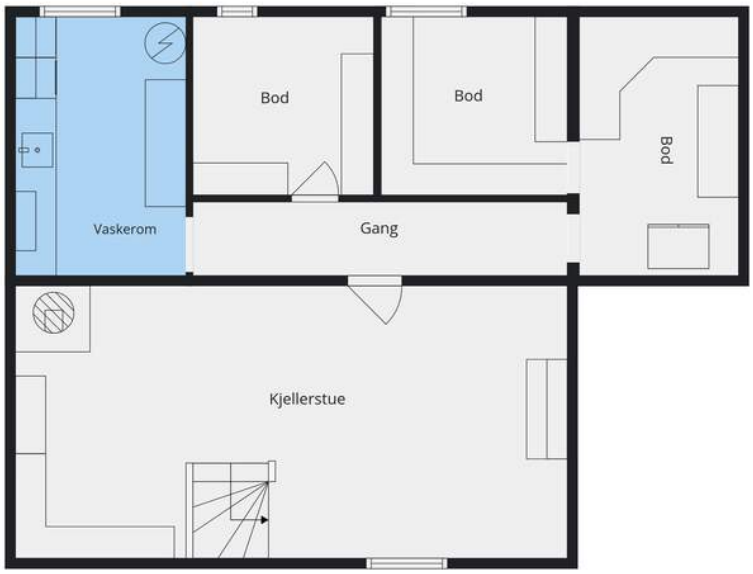












Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INBOVI
FOTO · FILM · DRONE

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.





















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
Beate Olsen Almenning

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

4003/300/1241:
24.12.1963 - Dokumentnr: 3741 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Retttighetshavere: Nabotomtene
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

I henhold til festekontraktens bestemmelser om tomtens bebyggelse og benyttelse kan det kun oppføres villamessig bebygget ene- eller tomannsbolig med tilhørende garasje, underlagt gjeldende reguleringsplan. Byggetegninger må godkjennes av bortfester. Det må ikke drives virksomhet som med larm, lukt eller lignende kan være til sjenanse for naboene. Tomten må ikke beplantes med trær eller busker som hindrer utsikten eller er til sjenanse for andre parseller (Hjalmar Johansens gate 15 og 25 b). Fester må uten ulempeerstatning tåle at det over tomten graves for anlegg eller vedlikehold av vann-, kloakk- og andre ledninger for nabotomtene etter anvisning fra kommunale myndigheter, mot at terrenget settes i stand igjen. Tomten skal inngjerdes med godkjent gjerde mot vei og naboer, med hel gjerdeplikt mot Hjalmar Johansens gate 15 og 25 b. Fester har ingen rett til å protestere mot disponering eller virksomhet på Nordre Falkum gård.

24.12.1963 - Dokumentnr: 3741 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 0 år
Årlig avgift NOK 422
Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om forkjøpsrett

Festekontrakten gjelder for festeren og senere eiere av bebyggelsen på tomten. Årlig grunnleie ble opprinnelig fastsatt til kr 421,20 (kr 0,40 pr. m²), med forfall halvårsvis 2. januar og 1. juli. Hver av partene kan kreve leien regulert hvert 5. år etter endringer i rentenivå eller eiendommens verdi, med voldgift ved uenighet. Bortfester har 1. prioritets panterett i festerett og bebyggelse til sikkerhet for festeavgift, renter og omkostninger, med rett til tvangsauksjon ved mislighold. Fester plikter å holde bebyggelsen fullverdiforsikret og snarest gjenoppføre ved brann, samt betale alle skatter og offentlige avgifter. Bortfester har rett til å overdra nødvendig veigrunn til kommunen uten fradrag i festeavgiften, og fester plikter å betale pålagte opparbeidelsesutgifter. Fester har vedlikeholdsplikt for bygninger og tomt, og overtar tomten i foreliggende stand. Bortfester har forkjøpsrett ved salg til den pris andre beviselig vil gi.

24.12.1963 - Dokumentnr: 3741 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 0 år
Årlig avgift NOK 422
Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om forkjøpsrett

Tinglyst på festeretten med likelydende vilkår som festekontrakten ovenfor, herunder bestemmelser om festeavgift og regulering, panterett for forfalt avgift, vedlikeholdsplikt, forsikringsplikt og forkjøpsrett for bortfester.

13.11.1959 - Dokumentnr: 2999 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4003 GNR: 300 BNR: 1952

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

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

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

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

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

Andre relevante opplysninger
ELEKTRISK ANLEGG
Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år.

El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,75% (forutsatt salgssum kr 4 500 000,-), kr 78 750,-
Innhenting av kommunal informasjon - Skien, kr 3 575
Markedspakke standard med BlikkFang, kr 24 200
Oppgjørshonorar*, kr 7 900
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900
Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift, kr 2 500
Tinglysing hjemmelserklæring, kr 545
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Visninger kr 3 500,- per stk. Dette skal ikke betales for., kr 0
Totalt, kr 134 915,-

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 Takst og Byggpartner AS den 30.09.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

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

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

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

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

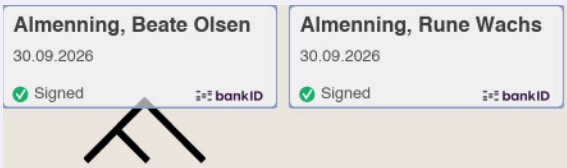
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Rune Wachs Almenning

Beate Olsen Almenning

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Arne Garborgs Gate 72
3718 Skien

4003-300/1241/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2843260353 1

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?:** 2017

   Firmanavn: Murmester Rune Ytre-Hauge

   Beskrivelse av arbeidet: Badet er pusset opp. fra bunn. membran, fliser mm.

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

• **Ja**

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

Ja, badet er bygget opp fra bunn.

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

• **Ja**

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

• **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?:** 2020

   Firmanavn: byggmester lauritzen

   Beskrivelse av arbeidet: Ca 2020-2022. Byttet stuevinduer.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Skoftedalen Byggtjenester

   Beskrivelse av arbeidet: Ca 2020-2022 Montert glassrekkverk på veranda.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: skien persiennefabrikk

   Beskrivelse av arbeidet: Montert en ny elektrisk markise. Den andre er det byttet duk på.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Stig Maskintjeneste Selander

   Beskrivelse av arbeidet: 2019-2023. Ny asfaltert innkjøring og støttemur samt belysning i muren.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Bygget om garasje til verktøysbod / carport. Arbeidet er utført med hjelp av faglærte, men vi husker ikke firmanavn.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: 2020-2023. Bygging av frittstående bod. Arbeidet er utført med hjelp av faglærte, men vi husker ikke firmanavn.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Se punkt 5.

   Beskrivelse av arbeidet: Carport

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 5.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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?:** 2023
   Firmanavn: Bjørn Valle
   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: rune ytre hauge
   Beskrivelse av arbeidet: Ny vedovn i kjellerstue.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: rune ytre hauge
   Beskrivelse av arbeidet: Ny vedovn i stue oppe.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Elektro Team

Beskrivelse av arbeidet: Div oppgraderinger rundt opppussing. Utført i perioden 2016-2026. Samsvarseserklæring ligger i boligmappa.

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**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Elektro Team
   Beskrivelse av arbeidet: Strømarbeid ved nytt kjøkken.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av kjøkken.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



7



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ufaglært

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Arne Garborgs gate 72 , 3718 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 300, bnr. 1241

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 02.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22357-1187 **Referansenummer:** GU6659

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

TAKST OG BYGGPARTNER

Medlem av Norsk takst

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

Takst og Byggpartner as

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

TAKST OG BYGGPARTNER

Rapportansvarlig

Espen Rogn

espen@takstogbyggpartner.no
951 11 525

TAKST OG BYGGPARTNER

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Arne Garborgs gate 72 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1241
4003 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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.

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Arne Garborgs gate 72 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1241
4003 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Arne Garborgs gate 72 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1241
4003 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en arkitekttegnet enebolig bygget og tatt i bruk i 1965 like nordvest for Odd stadion i utkanten av Skien sentrum. Det vil derfor være byggereglene fra 1949, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse som kommer til anvendelse i vurderingen av denne boligen. Noen bygningsdeler vil allikevel bli vurdert mot dagens krav, der forskriftene krever dette. I tillegg vil bygningsdeler som er pusset opp og endret vurderes etter regelverket som gjaldt på oppussings tidspunktet. Disse reglene totalt sett blir referansenivået for denne boligen.

Boligen er oppført med grunnmurer i betongstein, og støpt plate på mark. Deler som ikke er utgravd har krypkjeller. Yttervegger i standard reisverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledt med stående kledning. Boligen har pulttak i ulike nivåer, tekket med asfalt takpapp. Nedløp renner og beslag i både zink og belagt stål.

Boligens tv og internett leveres av Altibox. Boligen varmes opp ved hjelp av varmekabel på bad, disse virker ifølge eier som de skal. Ellers er det vedovn i begge etasjer, panelovn på toalett og luft til luft varmepumpe for oppvarming. Det er gjort avtale om Norgespris på strøm.

Boligen har opp gjennom årene hatt flere oppgraderinger. Blant annet ble det satt inn nytt kjøkken fra IKEA i 2018, nytt bad i 2017, ny vedovn og peis i 2022 og ny luft til luft varmepumpe i 2023 ifølge eier. Flere oppgraderinger er listet opp senere i rapporten.

Det er registrert noen avvik på bygningsdeler i forhold til forskrift til avhendingslova og NS 3600: 2025, som er premissgiver for valg av tilstands grader. Noen av de registrerte avvikene trenger ikke umiddelbare tiltak, mens enkelte andre anbefales utbedret. Det er blant annet gitt TG3 på vaskrom fordi det har gammelt sluk slik at nylig lagt våtromsbelegg ikke ligger som en vanntett løsning under klemring i sluk.

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

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltpapp, med undertakstekking av takpapp.
Besiktiget fra taket.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.
Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.
Loftet er et tett kaldtloft.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Det er malte vinduer og PVC-vindu (kjøkken) med 2-lags glass og 3-lags isolerglass. Vinduer er av ulik alder. Enkelte er fra byggeår, og de nyeste er fra 2022.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2017.

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har parkett, laminat, flis, teppe og belegg.
Vegger har tapet, malt trepanel, malte MDF plater og betongvegg.
Himling har malt trepanel og himlingsplater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Betongdekke i kjeller.
Bygget er oppført uten Radon sperre, og det er heller ikke utført Radon måling.
Det er mursteinspipe, peis med innsats, peisovn og sotluke/feieluke.
Gulvet er med teppe og belegg. Veggene er med panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt under trappa, og måleresultat er 34%.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, med inspeksjonsluke ved siden av peisovn i kjellerstue.
Innvendig trapp er en malt tretrapp.
Det er malte glatte dører og heltre furu fyllingsdør i kjeller.
Det ble ved befaring ikke observert synlige tegn eller spor etter skadedyr. Undersøkelsen er basert på visuell befaring av tilgjengelige arealer og er ikke en fullstendig skadedyrundersøkelse. Det kan derfor ikke utelukkes at skadedyr kan forekomme uten at dette ble avdekket på befaringstidspunktet. Eier opplyser også at de ikke har sett noe tegn til dette.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av sjekkliste fra flislegger / murer som har utført membranarbeider.
Det er fremvist noe dokumentasjon fra flislegger i form av sjekklister
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20mm målt over ca 60 cm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 27 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i wic, motsatt for dusjsone, med måleresultat under 6, noe som er godt innenfor normalen på under 18% og er for lite til å gi utslag på instrumentet.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon av våtrommet.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt MDF panel på innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde og fall mot sluk på 54 mm målt over en meter under vindu.
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og eldre soilsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 45 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt kum og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er det satt inn Ikea kjøkkeninnrednimg med laminat benkeplater.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) men lufteventil i yttervegg.

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Arne Garborgs gate 72 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1241
4003 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt fordi alle tilstøtende vegger er i mublokker eller betong. Det ble isteden målt etter overflatefukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, microbølgeovn og komfyrvakt. Front til oppvaskmaskin var demontert på befaringsdagen, men skal ifølge eier monteres før salg.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Boligen har lite toalettrom i entre med flislagt gulv, malte plater på vegger og malte himlingsplater.
Toalettrommet har gulvstående toalett fra 2020 og liten vask.
Det er avtrekksventil i himling og ingen tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og støpejernsrør før 1990.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon med periodisk avtrekk fra bad.
Tilluft via spalteventiler i vinduer og veggventiler.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Elektriske anlegget er opplyst installert i 1965. Samsvarserklæringer finnes på Boligmappa no.
Boligen har nytt 6 kg pulverapparat og flere røykvarslere i hver etasje.
Boligen har innstallert avfukter på vaskerom, med avløp via slange til sluk for å fjerne fukt fra kjeller.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av leirholdige masser. I følge NGU sitt løsmassekart, består området av hav og fjordavsetning.
Fuktsikringstype er ukjent. Type materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Oppgitt fra årstall er 1965.
Grunnmuren er i betongstein. Stedvis har denne mimndre svinnsprekker i fuger.
Boligen har forstøtningsmur av murt naturstein på baksiden og mot gårdsplass samt en mindre forstøtningsmur av tørrstablet betongstein langs oppkjørsel.
Boligen ligger på skråtomt og er opparbeidet med plen, asfalt og treterrasse.
Avløpsledningene er av støpejernsrør før 1990, fra 1965, og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE), fra ukjent år, og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Garasje er bygget om til carport og verktøybod. Deler av kjeller som er markert for ikke utgravd, er utgravd og det er benyttet som kjellerstue. I tillegg er trapp flyttet.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

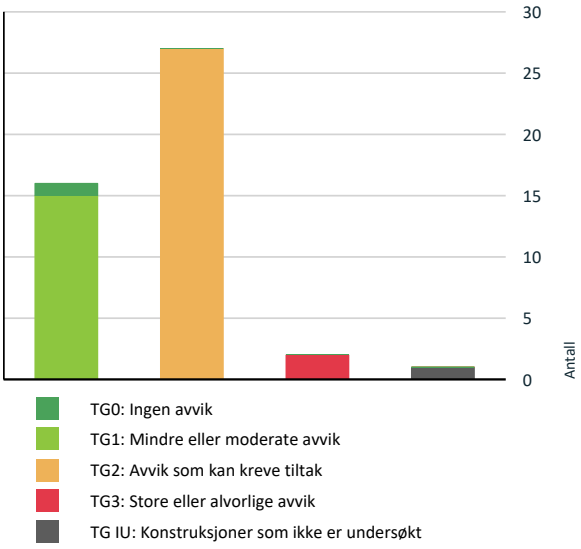
Ingen tegninger er utlevert på bod verken fra kommunen eller hjemmelshaver. Denne er søknadspliktig, på grunn av avstand til nabogrenser.

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Arne Garborgs gate 72 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1241
4003 SKIEN

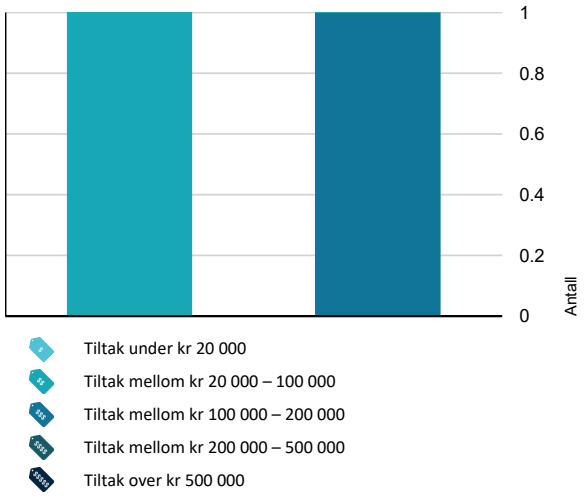
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Den dagen befaringen foregikk var det sol og fint vær, 14 grader og luftfuktighet på 83% ute. Befaringen ble gjennomført med hjemmelshaver til stede hele tiden. Det ble benyttet Hilti PM 20 -CGE til måling av høydeforskjeller, Bosch Gam 220 MF til måling av vinkler, Hilti PD-1 avstandsmåler og Protimeter MMS 3 for måling av fukt. Oppdraget omfatter tilstandsrapport av bolig etter NS3600: 2025, med energimerking. Bakgrunnen for dette er boligsalg. Opplysninger om eiendommen er hentet fra Kommunen og egenerklæring fra hjemmelshaver, samt annen fremlagt dokumentasjon. Rapporten er utarbeidet av en frittstående, uavhengig Bygningssakyndig Takstingeniør uten personlige eller økonomiske bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet. Tilstandsanalysen er utført etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende regelverk. Det tas forbehold om skjulte feil eller mangler som det ikke er mulig å avdekke ved denne typen inspeksjon som utføres etter nivå 1. Endret bruk av en bolig, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Kjøper bør sette seg nøye inn i innholdet i denne rapporten. Skulle noe av innholdet være uklart, oppfordres kjøper til å kontakte den Bygningssakyndige med uavklarte spørsmål.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	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 > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Arne Garborgs gate 72 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1241
4003 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**	Gå til side
!	**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**	Gå til side
!	**Innvendig > Krypkjeller**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > 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.

⚠ Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

⚠ Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Arne Garborgs gate 72 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1241
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Byggeår fremkommer av Brukstillatelse gitt 13.07.1965

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Montert ny luft til luft varmepumpe. Arbeidet utført av Bjørn Valle.
2022	Modernisering	Skiftet 4 stuevinduer. Arbeidet utført av Byggmester Lauritzen as.
2022	Modernisering	Ny vedovn i kjellerstue, og ny peis i stue. Arbeidet utført av Murmester Rune Ytre-Hauge as.
2021	Modernisering	Montert en ny elektrisk markis, og skiftet duk på den andre.
2020	Modernisering	Bygget ny frittstående bod.
2020	Modernisering	Montert glassrekkverk på veranda. Arbeidet utført av Skoftedalen Byggtjenester.
2020	Modernisering	Ny asfaltert innkjøring og støttemur med belysning, arbeidet utført av Stig Selander Maskintjenester as.
2019	Modernisering	Bygget om garasje til verktøysbod / carport.
2018	Modernisering	Renovert vaskerom, utført som egeninnsats.
2018	Modernisering	Nytt kjøkken fra IKEA.
2017	Modernisering	Renovert bad i 1. etg. Arbeidet utført av Murmester Rune Ytre-Hauge.
2017	Modernisering	Skiftet verandadør og kjøkkenvindu.
2016	Modernisering	Diverse oppgraderinger av elektrisk anlegg utført i perioden 2016 - 2026 i forbindelse med andre arbeider. Samsvarserklæringer fra Elektro Team as ligger i Boligmappa.no.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med asfaltpapp, med undertakstekking av takpapp. Besiktiget fra taket.

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Arne Garborgs gate 72 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1241
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

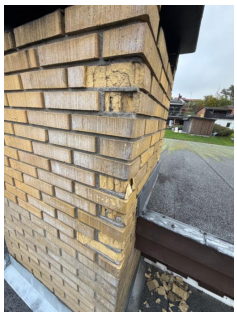
• Det er avskalling på skorstein som tilsier tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Skader på skorstein kan føre til fuktinntrenging og videre nedbrytning.

• Det anbefales å utbedre skader og sikre tett og stabil utførelse av skorsteinen.

Flere av mursteinene på pipa har frost avskalling. Pipe bør repareres og impregneres, eller helbeslås. I tillegg er flere av beslagene svært gamle og enkelte steder har plastbelegget løsnet.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Loftet er et tett kaldtloft.

Vurdering av avvik:

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

• Enkelte kledningsbord er oppsprukket og værslitt (spesialt på knevegg mellom takflater). Mindre råteskader i kledning og vindski kan ikke utelukkes, selv om dette ikke ble oppdaget på befaring.

Konsekvens/tiltak

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

• Kledning har behov for overflatebehandling.

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

Arne Garborgs gate 72 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1241
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer og PVC-vindu (kjøkken) med 2-lags glass og 3-lags isolerglass. Vinduer er av ulik alder. Enkelte er fra byggeår, og de nyeste er fra 2022.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det må foretas lokal utbedring.

Det er værslitte vinduer på blant annet det ene soverommet og wic. Vinduene bør gås over og få overflatebehndling der det trengs. På sikt vil de eldste vinduene ha behov for utskiftning.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2017.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har parkett, laminat, flis, teppe og belegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger, samt sprekte flis.

Konsekvens/tiltak

• Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.

• Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.

Det er bom under flis og sprukket flis i entre. Gulvbelegg i kjeller uten sveisede skjøter og stedvis grovt tilpasset. Litt bom under flis ved peis. Disse forholdene anbefales utbedret.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Arne Garborgs gate 72 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1241
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Vegger har tapet, malt trepanel, malte MDF plater og betongvegg.
Himling har malt trepanel og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Betongdekke i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan skyldes unøyaktighet ved gulvstøping, eller setninger like i etterkant.

Målt høydeforskjell på tvers av kjellerstue og 56 mm. Det ble også målt i stue og entre i 1. etg uten større avvik. Ved skifte av gulv i kjellerstue bør denne avrettes først.





Radon

Beskrivelse

Bygget er oppført uten Radon sperre, og det er heller ikke utført Radon måling.

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.

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



TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, peis med innsats, peisovn og sotluke/feieluke.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er med teppe og belegg. Veggene er med panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt under trappa, og måleresultat er 34%.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

Det er saltutslag ned mot gulv ved siden av vedovn i kjellerstue mot krypkjeller, samt forhøyede fuktverdier i utforet yttervegg (målt under trapp). Dette kan ha sammenheng med både kondensering i utforet vegg, samt for høyt nivå på grunnvann. Utvendig drenering og isolering av grunnmur vil være en måte å utbedre avvikene på.

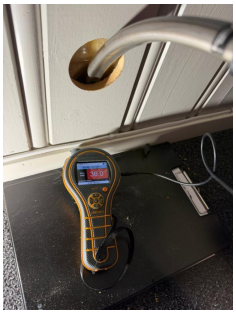
Arne Garborgs gate 72 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1241
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport











TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, med inspeksjonsluke ved siden av peisovn i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

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

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

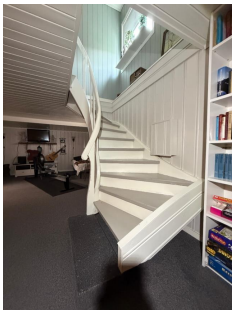
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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



Arne Garborgs gate 72 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1241
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte glatte dører og heltre furu fyllingsdør i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Dør til et soverom og toalett tar i karm og trenger justering.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av sjekkliste fra flislegger / murer som har utført membranarbeider.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremvist noe dokumentasjon fra flislegger i form av sjekklister.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Som våtsone regnes 1 meter utenfor dusjsone. Enten bør treverk skiftes til materialer som tåler fukt, eller man kan sette inn dusjkabinett.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20mm målt over ca 60 cm.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

Arne Garborgs gate 72 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1241
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

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

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

Det er mindre fall på gulvet enn 1:100, og det er heller ikke 15 mm vanntett oppkant ved dør.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 27 mm.

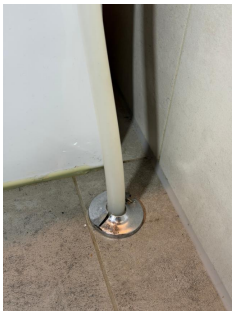
Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Rør som kommer opp av gulvet (til toalett) skal ha mansjett minst opp 25mm over gulvets høyeste punkt for å unngå at det kommer fukt inn i konstruksjonen ved eventuelle vannlekkasjer. Dette bør undersøkes nærmere og utbedres.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

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

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

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

Arne Garborgs gate 72 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1241
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

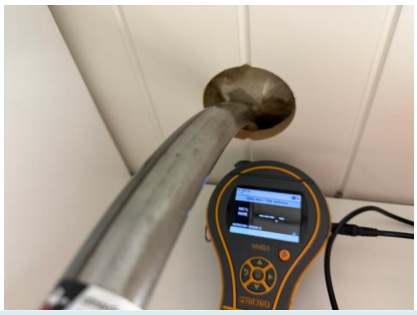


1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må få nytt sluk slik at men får skrudd fast gulvbelegg under klemring til en vanntett løsning. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

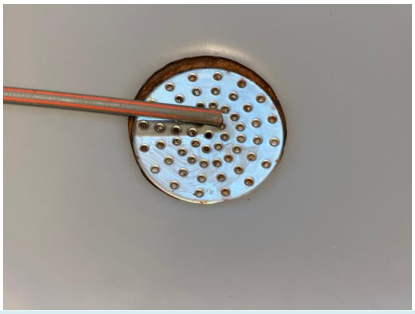
Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Vanntett skift på gulv er ikke korrekt utført, vanntett sjikt i våt rundt vask er ukjent.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt MDF panel på innvendig tak.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Fliser har endel fortanning og ujevne fuger. Dette er over tillatte avvik i standarden.

Konsekvens/tiltak

• Avvikene har mest kosmetisk betydning, slik at tiltak ikke er nødvendige i forhold til funksjon.

Det er også stedvis bom under flis. Disse avvikene har for det meste kosmetisk betydning.

Arne Garborgs gate 72 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1241
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde og fall mot sluk på 54 mm målt over en meter under vindu.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og eldre soilsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 45 mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak

• Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.

• Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm. For å få til dette bør sluket skiftes.

Belegget ligger ikke ned i sluket men er avsluttet over. Om sluket går tett vil vann komme under belegg og ut i betongen. Det er heller ikke kjent om det er benyttet membran i våtsone rundt vaskekum.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt kum og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er det satt inn Ikea kjøkkeninnrednimg med laminat benkeplater.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) men lufteventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekksystemet må utbedres.

Det anbefales å montere elektrisk fukt styrt avtrekksvifte, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon av rommet.



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt fordi alle tilstøtende vegger er i mublokker eller betong. Det ble isteden målt etter overflatefukt.

Vurdering av avvik:

Arne Garborgs gate 72 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1241
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Måling etter overflatefukt gav forhøyede verdier, om dette kommer av vanninntregning under membran ved sluk eller høy grunnvannstand bør undersøkes nærmere, før eventuelle tiltak iverksettes.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

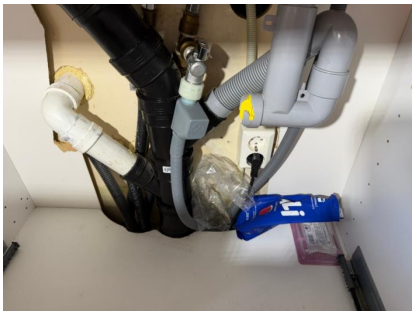
Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, microbølgeovn og komfyrvakt. Front til oppvaskmaskin var demontert på befaringsdagen, men skal ifølge eier monteres før salg.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

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

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

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





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.



TOALETTROM

Arne Garborgs gate 72 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1241
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Boligen har lite toalettrom i entre med flislagt gulv, malte plater på vegger og malte himlingsplater.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet har gulvstående toalett fra 2020 og liten vask.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

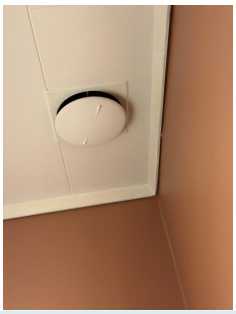
Det er avtrekksventil i himling og ingen tilluft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det bør etableres tilluftsløsning, slik at evt. avtrekksvifte vil fungere som tiltenkt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

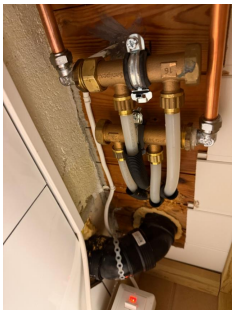
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

Anlegget fungerer greit med dagens bruksbelastnig, men gamle rør kan plutselig gå lekk grunnet slitasje. Det anbefales derfor å følge litt med på dette. TG 2 er gitt på grunn av alder.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og støpejernsrør før 1990.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon med periodisk avtrekk fra bad. Tilluft via spalteventiler i vinduer og veggventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

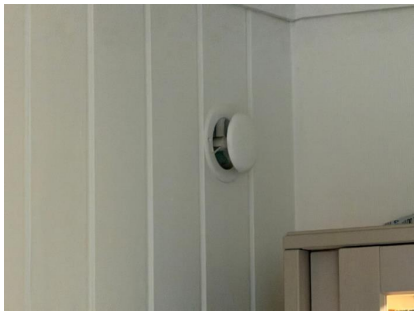
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det anbefales å sette inn kjøkkenvifte med avtrekk ut og elektrisk vifte på vaskerom, slik at man øker lufteskifte i boligen. Dette vil gi bedre inneklima.

Arne Garborgs gate 72 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1241
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport





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

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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 mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Elektriske anlegget er opplyst installert i 1965. Samsvarserklæringer finnes på Boligmappa no.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har nytt 6 kg pulverapparat og flere røykvarslere i hver etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Kjellerstue mangler rømningsvei til sikkert sted.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

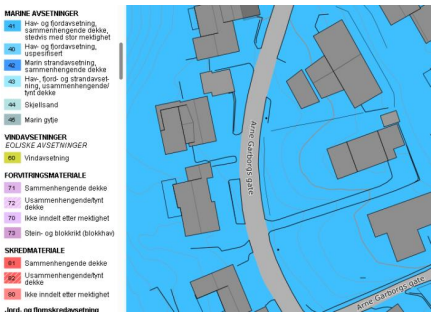
Boligen har innstallert avfukter på vaskerom, med avløp via slange til sluk for å fjerne fukt fra kjeller.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av leirholdige masser. I følge NGU sitt løsmassekart, består området av hav og fjordavsetning.



TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Arne Garborgs gate 72 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1241
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Fuktsikringstype er ukjent. Type materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Oppgitt fra årstall er 1965.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser
• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

Boliger som dette ble gjerne bygd uten fuktsikring under beton gulv i kjeller. Om grunnvannet står for høyt og kommer i kontakt med underkant betong, vil betongen suge vannet opp (kapillært opptrekk). Om man ønsker å hindre kapillært opptrekk i betong gulv anbefales det at man etablerer ny drenering noe lavere enn den som eventuelt er der idag, slik at mann senker grunnvanns speilet. Boligen fungerer greit med dagens bruk, såfremt man øker ventilering av kjeller og krypkjeller. Det anbefales som tidligere nevnt i skifte drenering, samt isolere grunnmur utvendig slik at man i tillegg unngår kondensering og fuktproblemer i utforede kjellervegger.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er i betongstein. Stedvis har denne mimndre svinnsprekker i fuger.

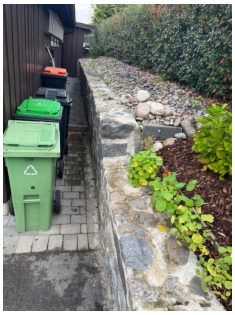
TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Boligen har forstøtningsmur av murt naturstein på baksiden og mot gårdsplass samt en mindre forstøtningsmur av tørrstablet betongstein langs oppkjørsel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

Den murte forstøtningsmuren heller utover som følge av jordtrykk på baksiden. Dette kan skyldes tele fordi tilbakefylte masser ikke drenerer. Det anbefales å skifte ut bakenforliggende masser til drenerende masser, samt etablere fuktsikring og drenering, slik at ikke jordtrykk / tele fortsetter å skyve på muren.



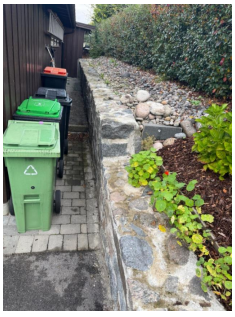
TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Boligen ligger på skråtomt og er opparbeidet med plen, asfalt og treterrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Det anbefales at man sørger for fall bort fra alle husvegger med 2cm pr meter minst tre meter ut fra veggen for å unngå ekstra fuktbelastning av grunnmur ved større nedbørsmengder. Dette gjelder spesielt på baksiden av huset.



Arne Garborgs gate 72 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1241
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



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

Beskrivelse

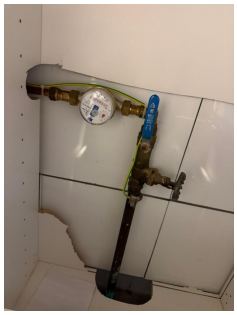
Avløpsledningene er av støpejernsrør før 1990, fra 1965, og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE), fra ukjent år, og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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





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

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.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

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.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Kjellerstue mangler rømningsvei til sikkert sted.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Arne Garborgs gate 72 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1241
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

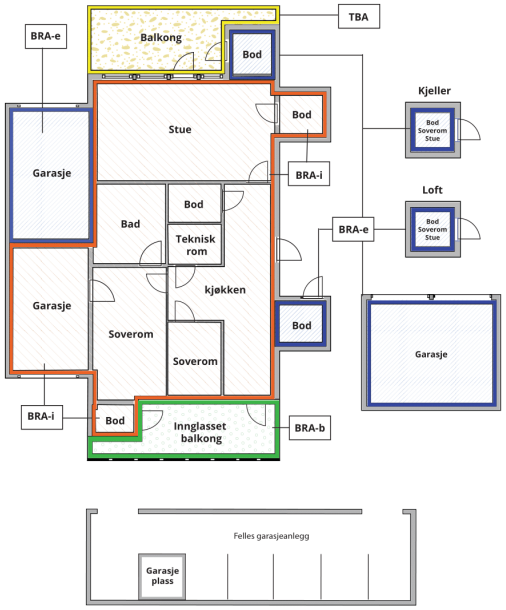
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arne Garborgs gate 72 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1241
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	113	12		125	67		125
Kjeller	59			59		14	73
SUM	**172**	**12**			**67**	**14**	**198**
SUM BRA	**184**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré m/ trapp, toalettrom, soverom 1, soverom 2, walk-in closet, gang, bad, stue, kjøkken	Bod	
Kjeller	Gang, bod 1, vaskerom, bod 2, bod 3, kjellerstue m/ trapp		

Kommentar

Deler av kjeller har nedsenket himling med ca 15 cm. Takhøyde er er da ca 188 cm. Dette er ikke målbart areal (grensen er 1,9m), med er medtatt som ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Garasje er bygget om til carport og verktøybod. Deler av kjeller som er markert for ikke utgravd, er utgravd og det er benyttet som kjellerstue. I tillegg er trapp flyttet.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Kjellerstue har ikke godkjent rømningsvei, da vinduet er for lite.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Kommentar

Utebod regnes som Bra-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger er utlevert på bod verken fra kommunen eller hjemmelshaver. Denne er søknadspliktig, på grunn av avstand til nabogrenser.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Det er ikke fremvist godkjente tegninger, eller annen informasjon som viser at boden er omsøkt og godkjent. På grunn av avstand til nabogrenser, vil dette være et søknadpliktig tiltak. Dette bør undersøkes nærmere.

Arne Garborgs gate 72 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1241
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Espen Rogn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	1241		0	1009.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Arne Garborgs gate 72

Hjemmelshaver
Almenning Beate Olsen, O'Neill Ellen Folkestad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen er beliggende på Falkum, noen hundre meter vest for Odd Stadion. Det er kort veg til skole, barnehage, dagligvare, idrettsanlegg og sentrum med alle sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, treterrasse, beleggningsstein, forstøtningsmurer og asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

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

Arne Garborgs gate 72 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1241
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

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

Beskrivelse
Frittstående bod bak huset er ifølge eier oppført i 2020 med støpt plate på mark. Bakvegg har delvis betongmur. Yttervegger ellers i reisverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledt med stående kledning og innvendig kledt med panel. Isolasjon er ukjent. Boden har pulttak tekket med asfalt takpapp. Beslag i sort belagt stål. Det er ikke montert renne og nedløp i bakkant. Boden er ikke en del av tilstandsrapporten, men kun tatt med for arealberegningen.

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



Arne Garborgs gate 72 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1241
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	30.09.2026		Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2026	
2	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Arne Garborgs gate 72 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1241
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Takstrapport

enova

Energiattest



Adresse **Arne Garborgs gate 72, 3718 SKIEN**	
Dato for energimerking **01.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-362432**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164501523**
Gårdsnummer **300**	Bruksnummer **1241**
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 **1965**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **198,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **186,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **221,22**

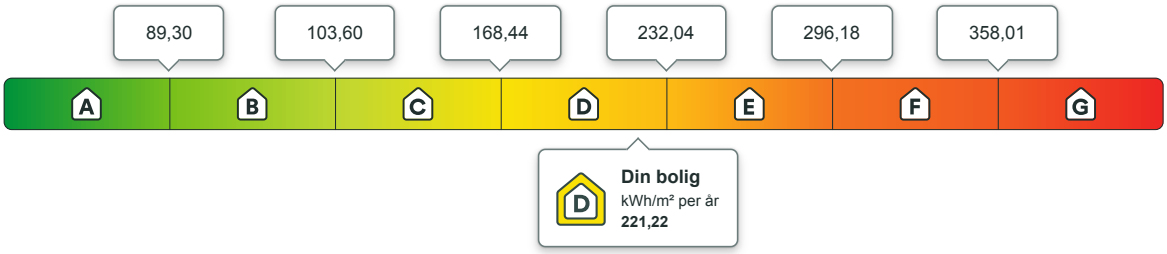
Arne Garborgs gate 72, 3718 SKIEN

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
47 057,29	**235,25**

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



Arne Garborgs gate 72, 3718 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**



Arne Garborgs gate 72, 3718 SKIEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Arne Garborgs gate 72, 3718 SKIEN**	
Dato for energimerking **01.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-362432**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164501523**
Gårdsnummer **300**	Bruksnummer **1241**
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 **1965**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **198,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **186,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **221,22**

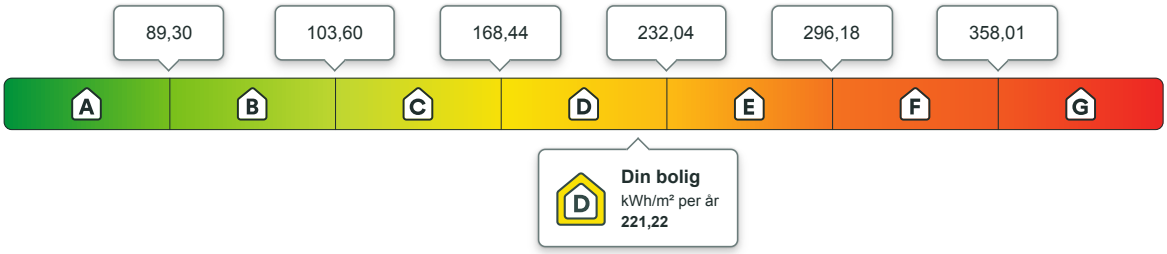
Arne Garborgs gate 72, 3718 SKIEN

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
47 057,29	**235,25**

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



Arne Garborgs gate 72, 3718 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**



Arne Garborgs gate 72, 3718 SKIEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Brukstillatelse
Gjenpart

365/63.
Beh. nr.

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
KONGENSGATE 20 V
SENTRALBORD 21507
RS/EA.

Skien, den 13 / 7 19 65.

ANSVARSHAVENDE

Herr H. Paus-Jore,
P. A. Munchsgt. 2 - 6,
Skien.

SONE:
Indre.

ARB. ART:
Oppf. av enebolig.

BYGGEMELDING

Eiendom	A. Garborgs gt.		gate/vei
Matr.nr.	72.	g.nr.	br.nr.
Eier	Finn Bergsli.		
Dato	15/ 8 19 63.	Beh. 5 / 9 19 63.	

Innflytning/bruk tillates

GJENSTÅENDE ARBEIDER:

1. Terrassen gjøres ferdig.
2. Rekkverk i kjellertrapp.
3. Tak i vaskerom i kjeller oljes (eller males).
4. Husnummerskilt.

Kopi: Finn Bergsli,
A. Garborgs gt. 72,
Skien.

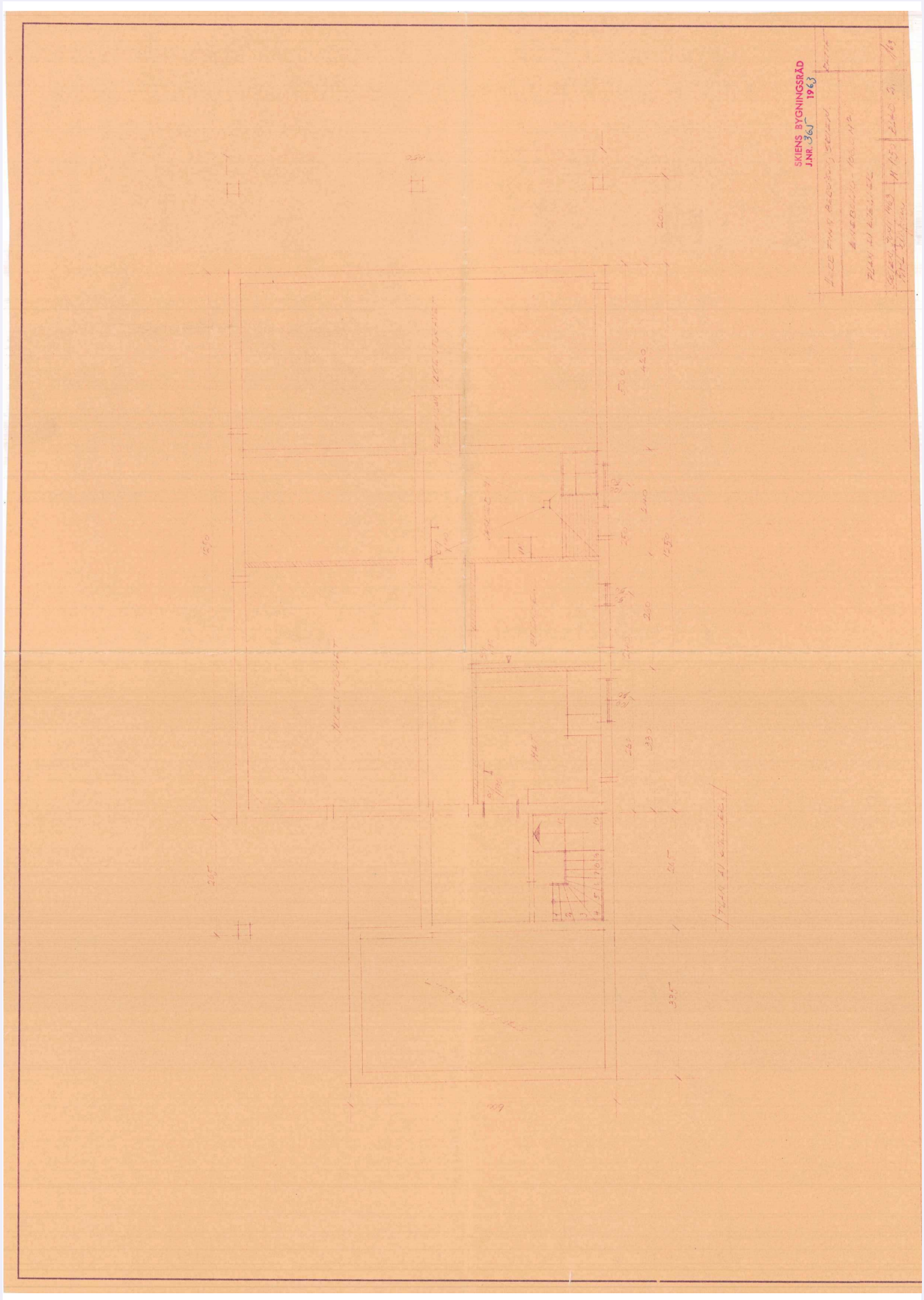
må være utført innen 1 / 9 19 65.
Bygningssjefens kontor, den 13. juli 1965.

Arnt Reppesgård.
kst. bygningssjef.
Toralf Hovi.

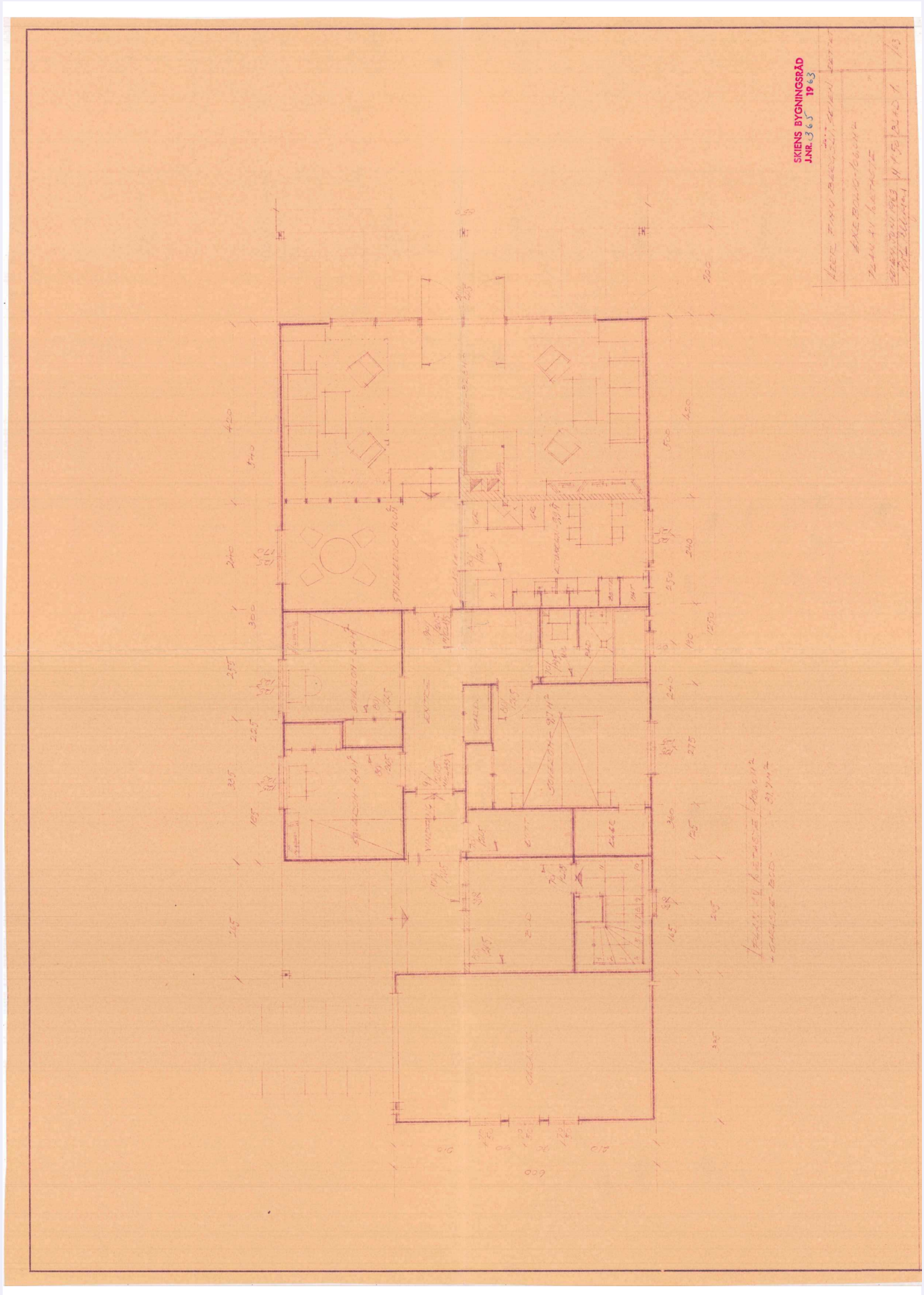
NB! Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygnings vedk. - i annet øyemed enn det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

(Skjema P 2)

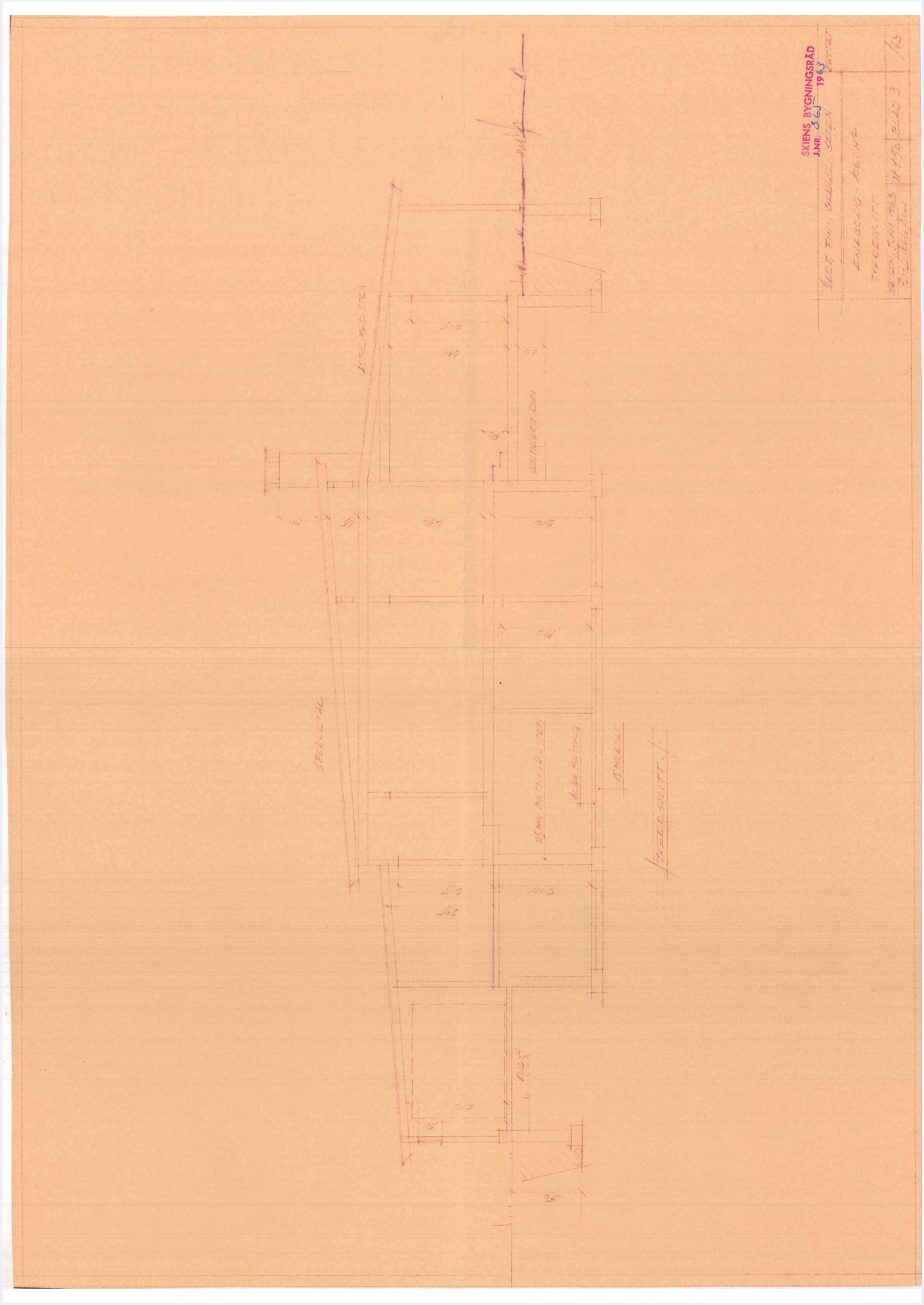
Vedlegg: Kommunalinformasjon



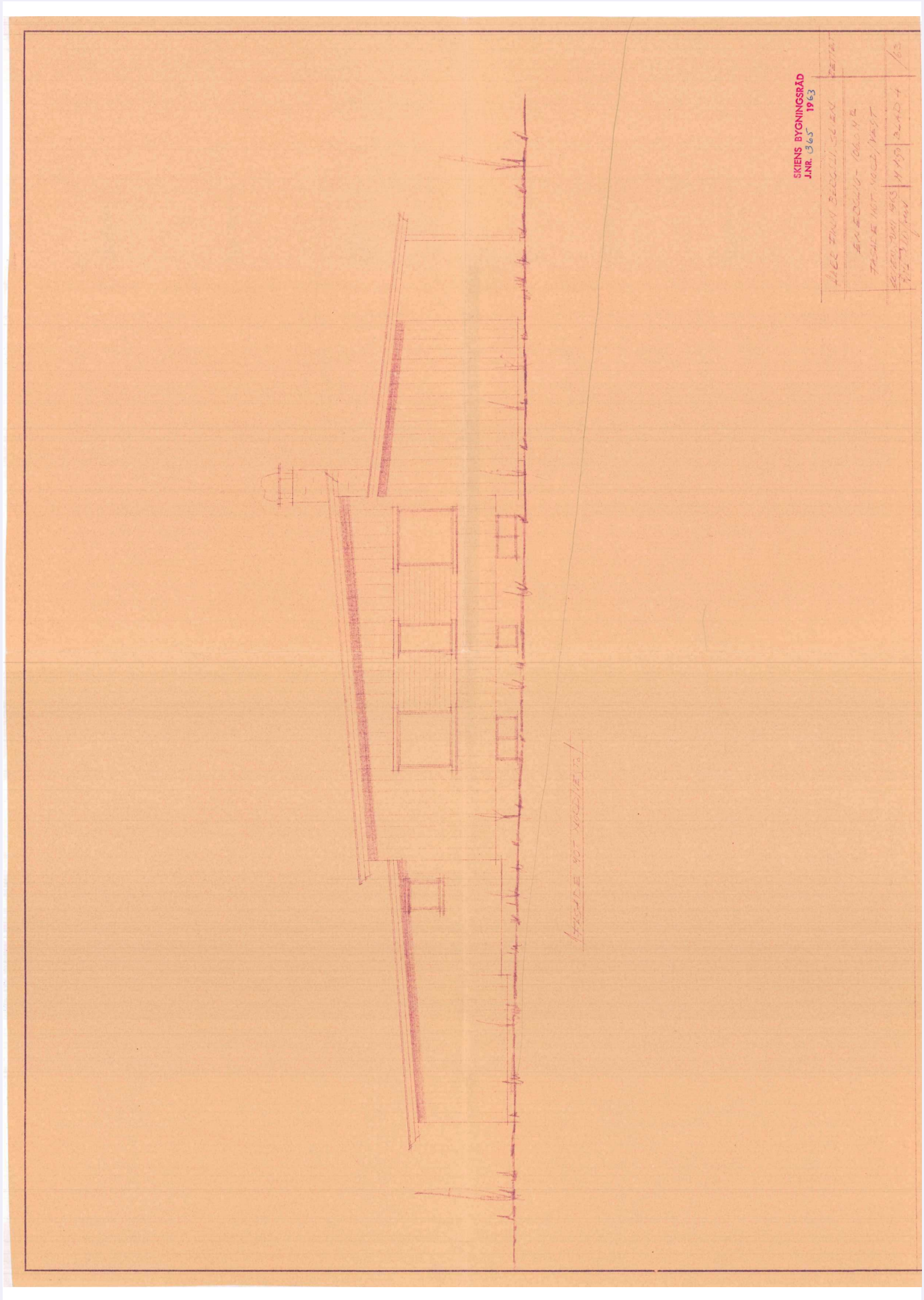
Vedlegg: Kommunalinformasjon



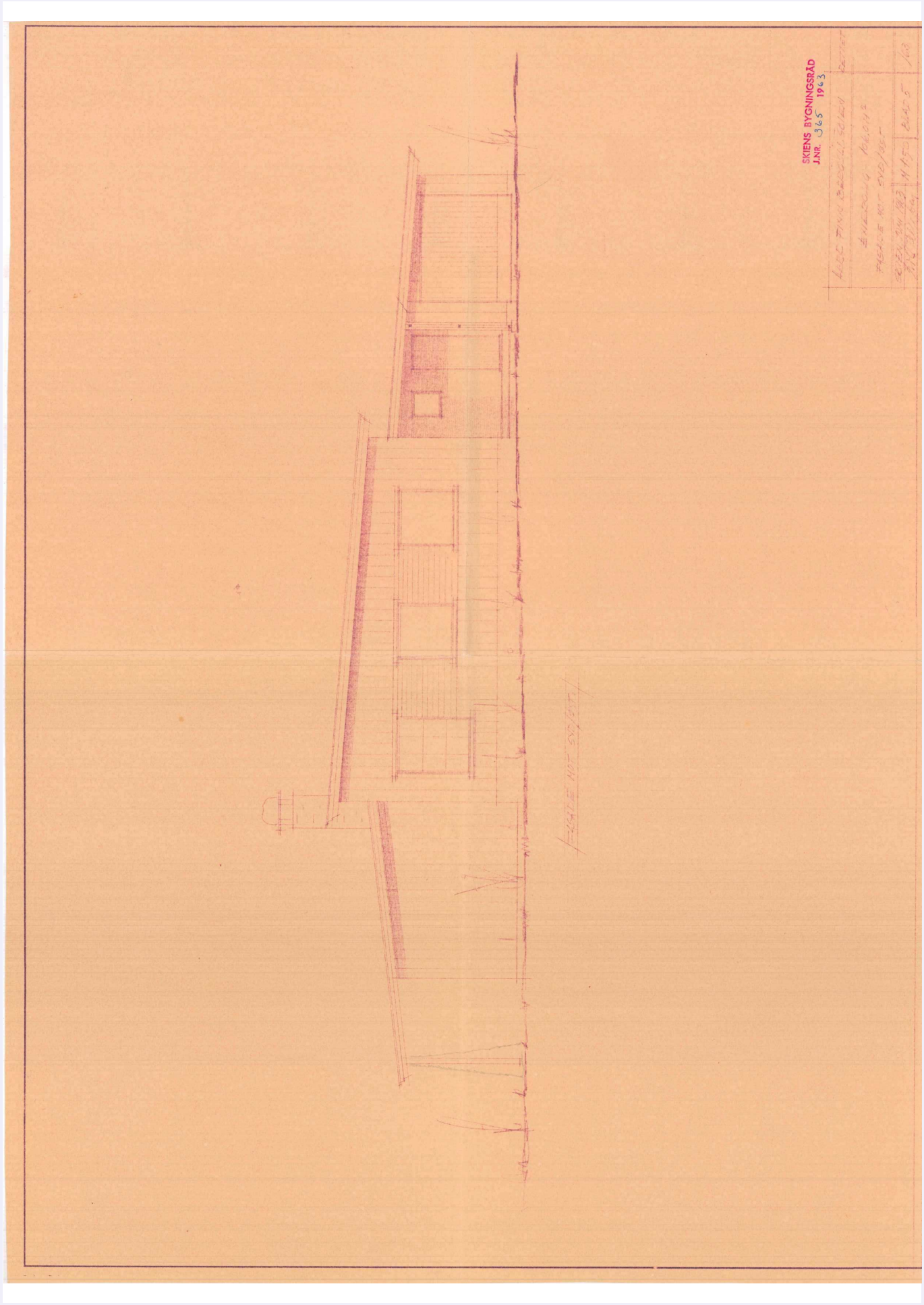
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

kl. kr. 110.- 24/12-63. Dagbok nr. 3741 1963.
Skien sorenskriverembete

Festekontrakt.

Undertegnede Hans Einar Folkestad, Gerd Skou og Lars Halvor Folkestad v/ Ellen Folkestad i h.t. fullmakt

bortfester herved til Finn Bergsli, f. 22/1-1925,

tomten Arne Garborgsgate nr. 72 i Skien,

av areal 1053 m² målt til midten av nevnte vei/gate og forøvrig på følgende vilkår:

1. Festet gjelder for festeren og senere eiere av den eller de bygninger som måtte bli oppført på tomten.

2. I årlig grunnleie erlegger festeren eller rettsetterfølger (nedenfor kalt festeren) til grunneieren ukrevet kr. 0,40 pr. m², tilsammen kr. 421,20 kroner firehundreogenogtyve pr. år, som betales forskuddsvis med halve beløpet hvert års 2. januar og 1. juli, første gang den idag for tiden 20/12-63-30/6-64 med kr. 222,60.
20/100
Av forfallen avgift svares rentesrente med 2% over Norges Banks diskonto til enhver tid, dog minst 5%.
Etter hvert 5. år kan hver av partene forlange leien regulert under hensyn til endringer i rentenivået eller i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren. Hvis partene ikke blir enige om reguleringen, treffes avgjørelsen ved voldgift. Hver av partene oppnevner i tilfelle sin voldgiftsmann. Hvis disse ikke blir enige, oppnevner sorenskriveren i Skien oppmann.

3. Til sikkerhet for grunnleien med renter og omkostninger, har grunneieren 1. prioritets panterett i festeretten og all på tomten stående bebyggelse med assuranse.
Ved misligholdelse kan grunneieren sette eiendommen til tvangsauksjon uten først å anlegge søksmål.

4. Festeren er forpliktet til å holde bebyggelsen forsikret til fullverdi i Norges Brannkasse eller et annet forsikringsselskap som er godkjent av grunneieren. I tilfelle av ildebrann er festeren forpliktet til snarest mulig å gjennoppføre de nedbrente bygninger.
Festeren utreder alle de skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten med bebyggelse, herunder også eiendomsskatt.

5. Med hensyn til tomtens bebyggelse og benyttelse m. v. gjelder følgende bestemmelser:
   a) Festeren er underkastet den for strøket gjeldende reguleringsplan med vedtekter. Dessuten gjelder at det på tomten bare kan oppføres ene- eller tomannsbolig, villamessig bebygget med tilhørende garasje. Byggetegninger må godkjennes av grunneieren. Situasjonsriss og 1 sett fasadetegninger overleveres i den anledning grunneieren.
   b) Det må på tomten ikke drives virksomhet som med larm, lukt eller lignende kan være til gene for naboene.
   c) Tomten må ikke være bevokset eller beplantet med trær eller busker, som kan hindre utsikten eller være til gene for andre parseller av Hjalmar Johansensgt. nr. 15 eller 25 b. Bygartneren i Skien avgjør for festerens regning om denne bestemmelse er overtrådt.
   d) Festeren må uten ulempeerstatning finne seg i at det over tomten blir gravet for anlegg eller vedlikehold av vann-, kloakk- og andre ledninger for nabotomtene etter anvisning av Skiens kommunale myndigheter. Dog skal terrenget etter slik graving settes i sin tidligere stand uten utgift for festeren, som på forhånd har rett til å kreve sikkerhet stillet for erstatning av eventuell skade i den anledning.
   e) Tomten skal mot vei og naboer inngjerdes med et pent gjerde som godkjennes av Skiens bygningsmyndigheter, og stadig holdes således innhegnet. Mot Hjalmar Johansensgt. nr. 15 og 25 b har festeren hel gjerdeplikt.

6. Festeren har ingen rett til å protestere mot at bygningene på Nordre Falkum gård disponeres på den måte og til slik virksomhet som eieren til enhver tid finner hensiktsmessig.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

7. Grunneieren har rett til uten fradrag i festeavgiften å overdra til kommunen veigrunn som måtte være medregnet i tomtens areal uten tidligere å være overdratt.
Ved opparbeidelse eller utvidelse av veier langs tomten inntil regulert bredde, er festeren forpliktet til å finne seg i at grunneieren utlegger og overdrar til kommunen den nødvendige grunn uten fradrag i festeavgiften, og til å betale mulige pålagte opparbeidelsesutgifter. Medfører kommunens grunnervervelse og/eller veiopparbeidelse at det oppstår et netto tilgodehavende eller annen økonomisk fordel for grunneieren hos komunen, skal nettobeløpet utbetales festeren.

8. Festeren har plikt til å holde hus og ubebygget grunn i god stand.

9. Festeren overtar tomten i den stand den befinner seg.

10. Grunneieren har forkjøpsrett til den pris som en annen bevislig vil gi.

11. Foruten den i § 2 bestemte grunnavgift betaler festeren kontant ved kontraktens underskrift festepenger med kr. 100,—. Ennvidere betaler han samtidig ved kontraktens underskrift alle omkostninger ved kontraktens opprettelse, så som oppmålingsforretningen, stempelavgift, tinglysingsgebyrer o. l., samt kr. 100,— ... i honorar til overrettsakfører advokat Kjell Skjelbred. Bortsett fra festets overgang ved arv eller skifte, er grunneieren berettiget til av hver ny fester å forlange festepenger med kr. 100,—.

Tilføyelse: Partene er enige om nedenstående tilføyelse f.o.m. "Festepenger" t.o.m. "ledd".

Kontrakten er opprettet i to eksemplarer.

Skien, den 23.12. 1963.

Som grunneier: Ellen Folkestad

Som fester: Finn Bergsli

etter fullmakt.

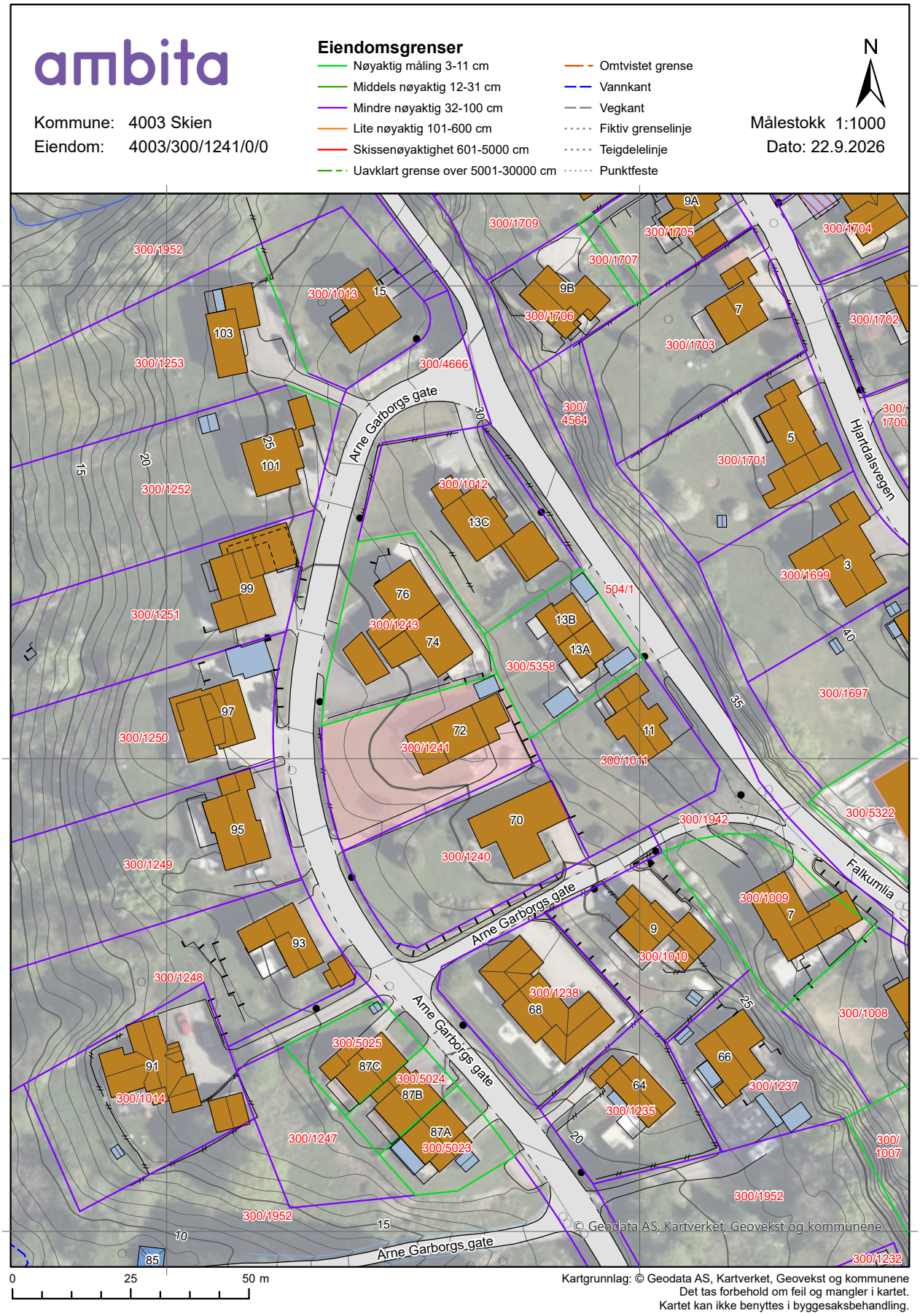
Jeg/vi bekrefter at ...fru. Ellen. Folkestad .har undertegnet foranstående festekontrakt i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 21 år. Likeså bekreftes festerens underskrift.

Kjell Skjelbred
advokat
Skien d.u.s.

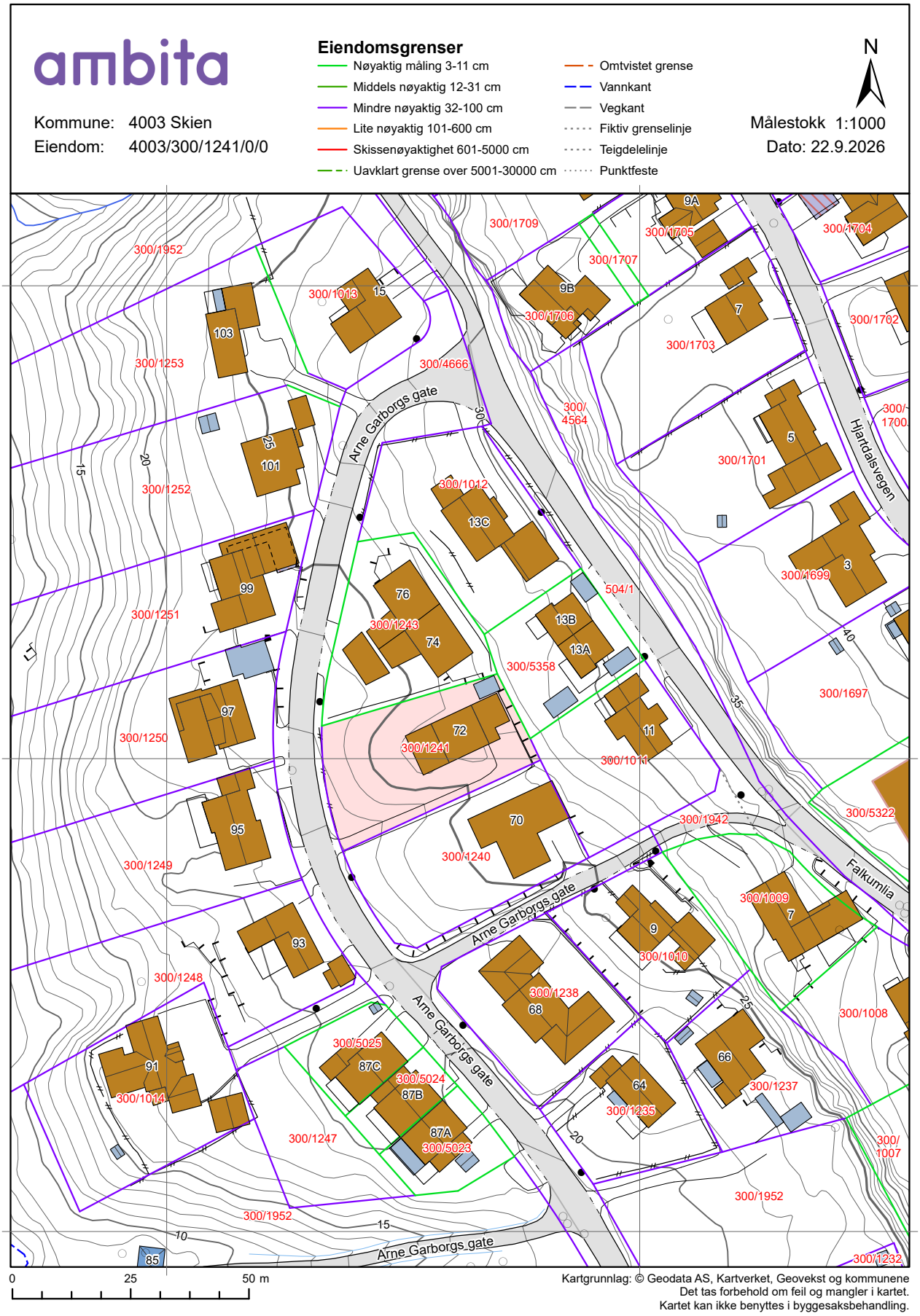
Tilføyelse: Festepenger vil ikke bli opkrevet så lenge prisforskriftene er til hinder for det. Da den nuværende festeavgift er fastsatt ved offentlig regulering, er partene enige om at avgiften når som helst kan revideres i samsvar med de til enhver tid gjeldende prisforskrifter. Hvis prisforskriftene opphæves, blir festeavgiften straks å ta opp til ny vurdering. Grunneieren skal i så fall også ha rett til å kreve leie av gategrunnen frem til midten av gaten, ialt 142 m 2. Spørsmålet om hvilken innflytelse dette skal få for grunnleien, kan i tilfelle kreves avgjort ved voldgift, jfr. post 2, siste ledd.

Cfr. J. H.

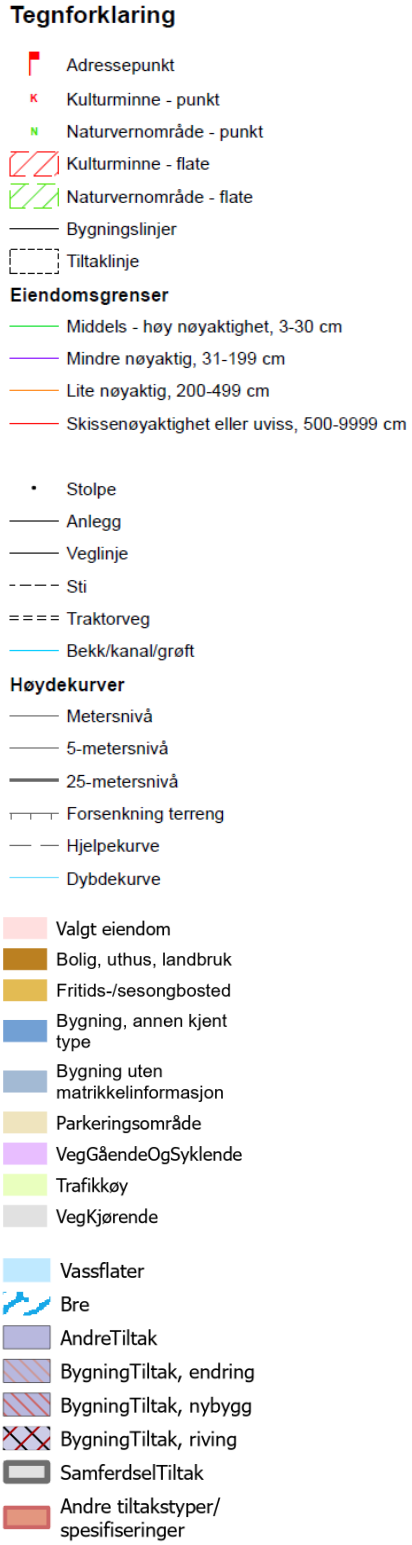
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

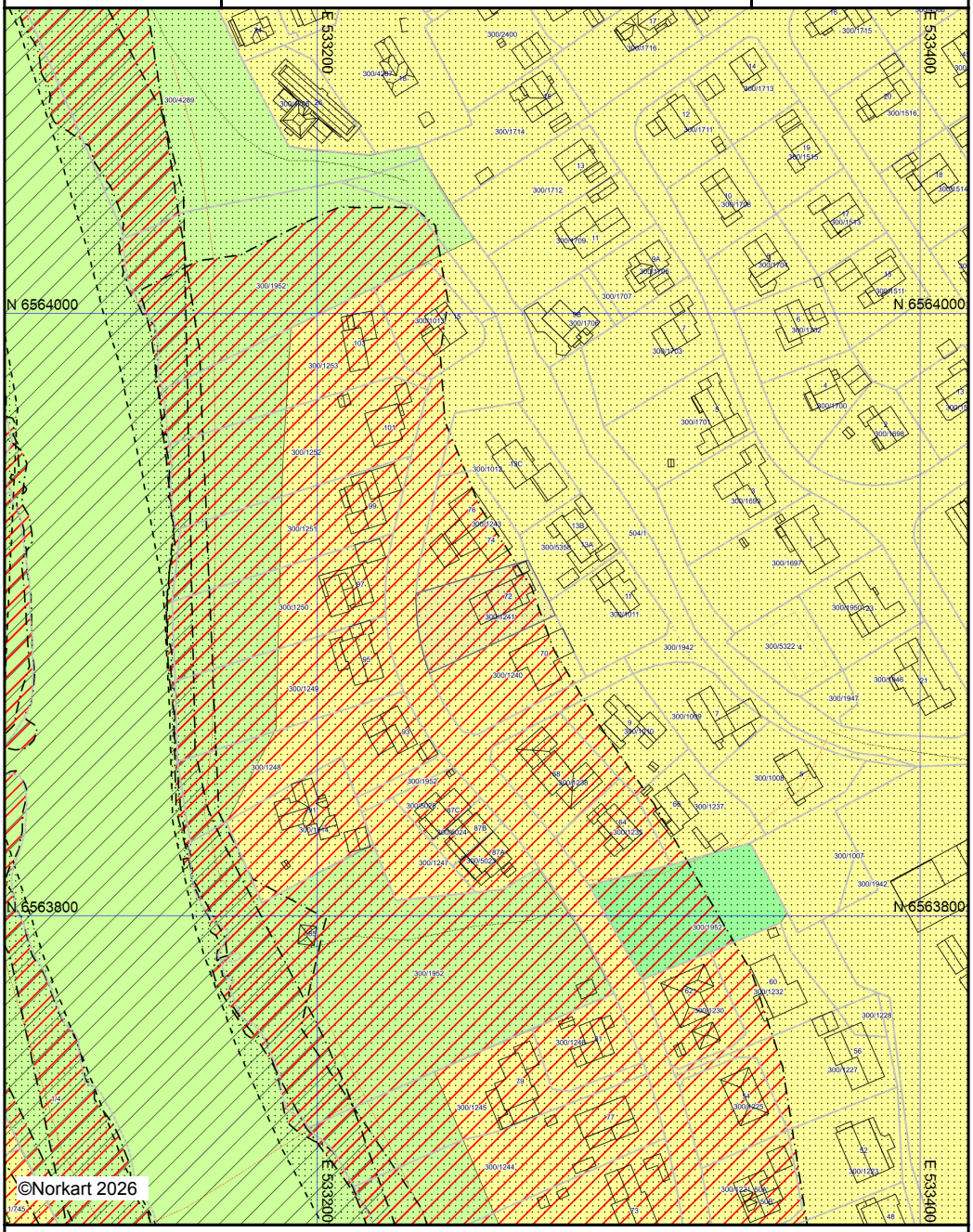
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 300/1241
Adresse: Arne Garborgs gate 72
Utskriftsdato: 22.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - eksisterende
- Turveg/turdrag - framtidig

ARNE GARBORGS GATE 72

Nabolaget Falkumjordet/Stevneplassen - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Lindemanns gate Linje M2, M2N	**6 min** 0.5 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	**23 min** 1.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	**54 min**

SKOLER

Lunde barneskole (1-7 kl.) 499 elever, 24 klasser	**20 min** 1.7 km
Gjerpen barneskole (1-7 kl.) 312 elever, 17 klasser	**6 min** 2.8 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 345 elever, 21 klasser	**7 min** 2.7 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skie... 91 elever, 6 klasser	**9 min** 0.8 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 264 elever, 18 klasser	**15 min** 1.3 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	**9 min** 0.8 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	**7 min** 3.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Skagerak Arena Skien	**6 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

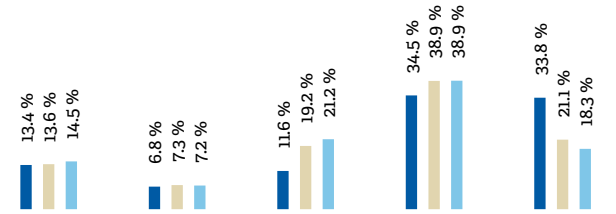
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 70/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Falkumjordet/Stevneplasse...	715	328
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Duestien barnehage (1-6 år) 129 barn	**12 min** 1 km
Falkum barnehage (0-5 år) 68 barn	**12 min** 1 km
Betanien barnehage (1-5 år) 21 barn	**13 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Falkum PostNord	**7 min** 0.6 km
Rema 1000 Falkum	**8 min**

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

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 81/100

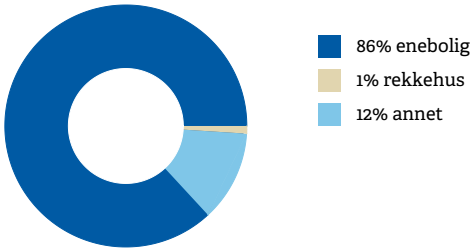
GATEPARKERING

Lett 79/100

SPORT

Odd Stadion Fotball	**7 min** 0.6 km
Stevneplassen hall Aktivitetshall	**8 min** 0.7 km
MOVA Skien	**7 min**
SKY Fitness Skien	**21 min**

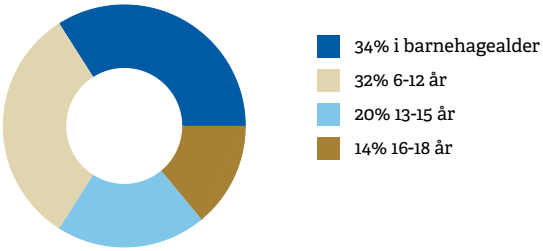
BOLIGMASSE



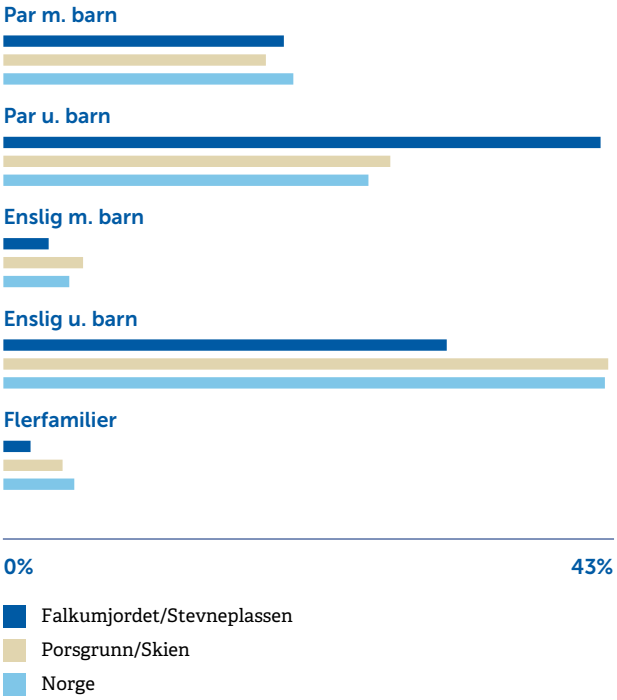
VARER/TJENESTER

Lietorvet	**19 min**
Vitusapotek Falkum	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

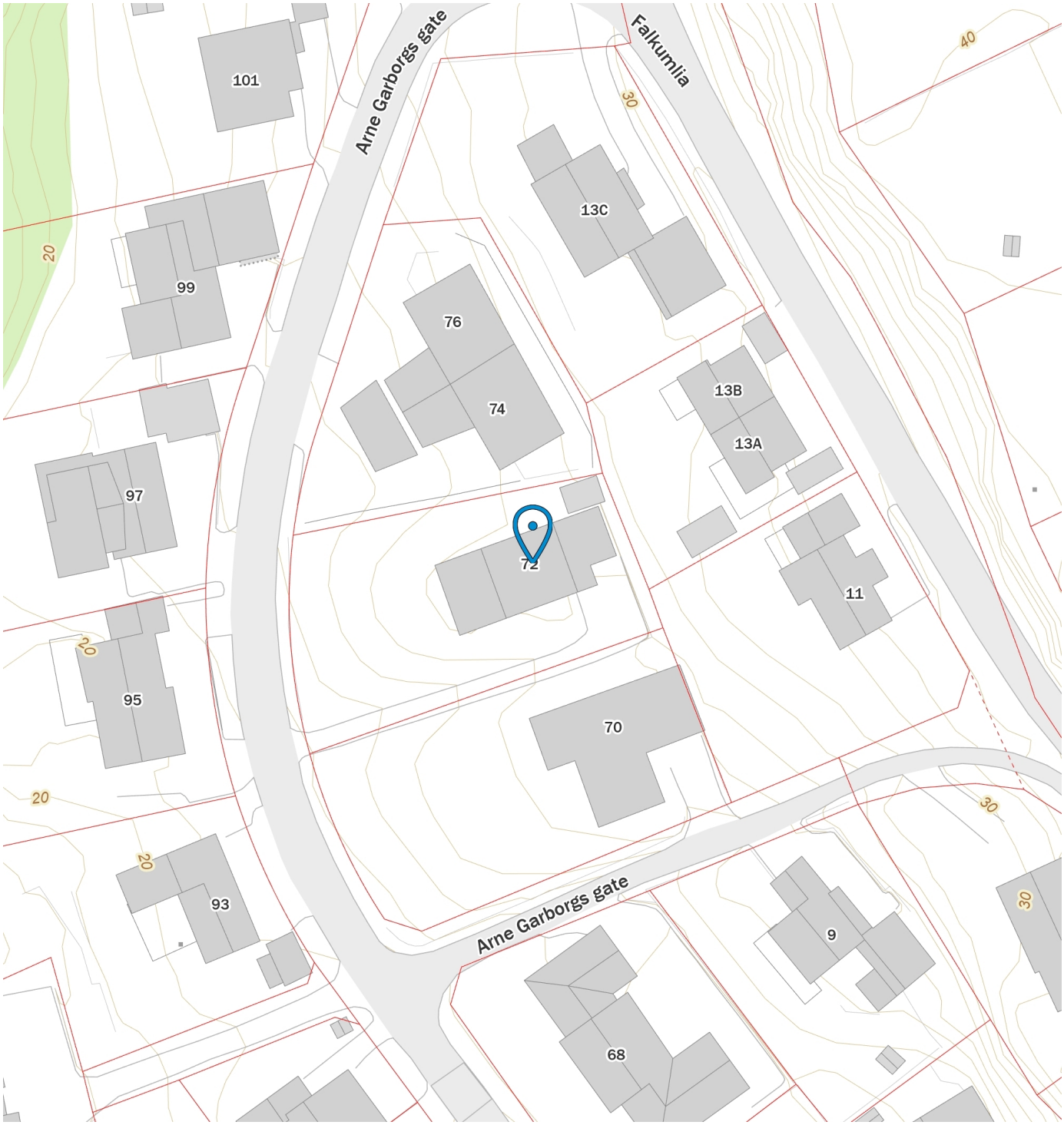


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**45%**	**33%**
Ikke gift	**37%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**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





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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



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: 2843260353 / Espen Thoresen, tlf. 47 44 33 33
Arne Garborgs gate 72, 3718 Skien
Gnr. 300, bnr. 1241 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

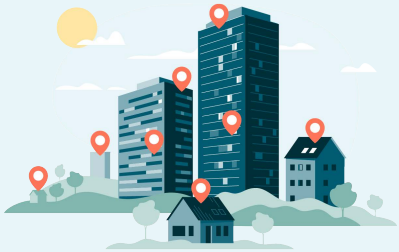
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2843260353
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.11.2026

Espen Thoresen
Eiendomsmegler

474 43 333
espen.thoresen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien
Postboks 184, 3701 SKIEN

eiendomsmegler1.no