



Velkommen til

Mosevegen 15A
3735 Skien

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Mosevegen 15A
3735 Skien

Velholdt enebolig med garasje | Gode solforhold | Vedovn og varmepumpe | Kledning, etterisolering og vinduer fra 2022

Velkommen til Mosevegen 15A. Godt vedlikeholdt enebolig med garasje og gode solforhold i et barnevennlig boområde. Boligen ligger fint til på en flat tomt med hage og har en romslig treterrasse med utgang direkte fra stuen. I hovedetasjen finner du et lyst oppholdsrom med peisovn og varmepumpe, samt et funksjonelt kjøkken med spiseplass. Etasjen rommer videre et flislagt bad med gulvvarme og to soverom. I 2022 ble boligen oppgradert utvendig med ny kledning, etterisolering og flere nye vinduer.

Høydepunkter:
Oppgradert kledning, etterisolering og vinduer fra 2022
Luft-til-luft-varmepumpe og lun vedovn i stue
Terrasse- og uteareal på ca. 42 m²
Pent opparbeidet og flat eiertomt

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 500 000
Omkostninger*	kr	88 590
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590
BRA/BRA-I		213/154 m²
Ant. sov.		2
Tomteareal		ca. 724 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	**3 500 000**
Omkostninger*	kr	**88 590**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 588 590**

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

Sum omkostninger: kr 88 590

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 26 838 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feiing til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 27 976,- i 2025.

Årsprognose for 2026 er kr 26 838,-.

Registerbetegnelse
Gnr. 220, bnr. 960 i Skien kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 154 m2
BRA-e: 59 m2
BRA total: 213 m2

Kjeller
BRA-i: 72 m2.

1. etasje
BRA-i: 82 m2.
BRA-e: 59 m2.
TBA: 42 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Hobbyrom, garasje og frittstående hagestue utgjør arealer under BRA-e

Arealer er målt opp etter NS3940:2023 og BRA er avrundet til nærmeste m2 i henhold til matematiske avrundingsregler.
Det er brukt håndholdt lasermåler av typen Leica Disto X3 og man må regne med noe avvik som kan skyldes målemetoden.
For en helt nøyaktig oppmåling av arealer bør det benyttes 3D-scan med laser eller liknende, kombinert med kontrollmåling med lasermåler.

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
2

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i sammenbygd garasje, samt på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 724 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca 724 m² opplyst av Skien kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Grensene er i all hovedsak markert som mindre nøyaktige i kommunens kartgrunnlag.

Terrenget er relativt flatt og har i hovedsak lokalt fall fra boligen. Tomten er opparbeidet med grøntareal, diverse beplantning, hekk, gjerde og romslig gårdsplass.

Deler av tomten er opparbeidet utenfor eiendommens tomtegrenser. Dette gjelder forstøtningsmur og belegningsstein mot gateplan, samt deler av hekk mot vest. Det er ikke kjent om det er gitt noen form for tillatelse til dette fra eier av naboeiendommen, gnr 220, bnr 556. 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.

Byggeår
Ca. 1965

Innhold
Enebolig over to etasjer som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Entré, trapperom, to soverom, bad, stue og kjøkken.
1. etasje BRA-e: Hobbyrom, garasje og hagestue.
Kjeller BRA-i: Trapperom, bod, bad, rom innredet som kjellerstue, vaskerom, bod 2 og vedbod.

Terrasse på 42 m².

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. Kjellertegningen viser matrom, brenselrom, hobbyrom, disponibelt rom, vaskerom og tørkerom, mens kjelleren i dag blant annet er innredet med kjellerstue og bad. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av bruksendringen. I tillegg er opprinnelig oppført garasje omgjort til hobbyrom.

Det foreligger ikke plantegninger for boligens 1. etasje, og det er derfor vanskelig å kontrollere om det er gjort søknadspliktige tiltak og/eller bruksendringer her.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.
Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealene er målbare selv om de ikke er godkjent til varig opphold.
Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden eiendommen selges slik den er.

Standard
Enebolig over to plan med sammenbygd garasje, frittstående hagestue og tomt med gode solforhold. Boligen har gjennomgått jevnlige oppgraderinger med blant annet ny taktekking i 2004, samt ny kledning, etterisolering og de fleste vinduer nye i 2022. Innvendig er planløsningen praktisk fordelt over hovedetasje og kjeller.

Entré:
Entréen ønsker velkommen med malt ytterdør med glassfelt og leder inn til gangarealet i hovedetasjen. Rommet gir en naturlig overgang til stue, kjøkken, soverom, kontor og bad, samt trappenedgang til kjelleretasjen.

Stue:
Stuen har store vindusflater og direkte utgang til en treterrasse på baksiden via balkongdør. Rommet er utstyrt med en vedovn montert på elementpipe med teglsteinsforblending, samt en luft-til-luft-varmepumpe (Toshiba RAS-13SAVP-ND). Planløsningen gir god plass til både sofagruppe og spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter, laminert benkeplate og kompositttvask. Rommet er utstyrt med hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut. Overflatene har klikkvinyl på gulv, malt panel og tapet på vegger, samt malt panel i himling. Ved vinduet er det en hyggelig spiseplass.

Bad:
Badet i hovedetasjen er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett som leder vann direkte til avløp gjennom gulvet. Badet har avsatt plass til vaskemaskin, med både overskap og benkeplate. Rommet har flislagte vegger og flislagt gulv med gulvvarme, malt panel i himling samt mekanisk avtrekksvifte. Badet ble pusset opp i 2010. Terskelen på badet er fjernet.

To soverom:
Hovedsoverom har plass til seng og nattbord, og vender ut mot rolige omgivelser. Det andre soverommet benyttes i dag som kontor med plass til skrivebord og oppbevaring, innredet med panelte vegger og vindu som slipper inn naturlig lys.

Rom i kjeller:
I kjelleretasjen finnes et innredet rom med brystningspanel, tapet og platehimling, samt en målt takhøyde på ca. 2,08 m.
Kjellerstue og bad i kjeller er bruksendret uten nødvendig søknad og godkjenning fra kommunen.

Bad i kjeller:
Badet i kjelleretasjen er innredet med servantinnredning, gulvmontert toalett, badekar og dusjkabinett med avrenning direkte til avløpsrør gjennom gulv. Rommet er av eldre dato og har flislagte vegger, flislagt gulv, malt panelhimling og mekanisk avtrekksvifte.

Vaskerom:
Vaskerommet i kjelleren er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, eldre støpejernssluk og en eldre varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet med støpsel. Rommet er av eldre dato og har malte muroverflater på vegger, malt panel i himling, gulv med fall mot sluk og naturlig ventilasjon.

Terrasse og uteområde:
Fra stuen er det utgang til en treterrasse på baksiden av huset med rampe, rekkverk og skillevegg. Ved inngangspartiet er det etablert en mindre terrasse med trapp. I hagen er det oppført en frittstående hagestue.

Overflater:
Gulv: Laminat av varierende type, belegg og fliser, samt klikkvinyl på kjøkken.
Vegger: Malt tapet, panel og strie, brystningspanel i enkelte rom samt malte muroverflater på vaskerom.
Himling: Hovedsakelig malt panel og takplater i kjeller.

Lagring:
Innvendig oppbevaring i kjeller med bod, bod 2 og vedbod. Ekstern lagring i sammenbygd garasje, hobbyrom, boder ved garasjen samt frittstående hagestue.

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

- Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er registrert motfall på baderomsgulvet bak toalettet og mot døren. Terskelen er fjernet. Lekkasjevann ledes dermed ikke sikkert til sluk og kan renne ut av våtrommet. Forholdet er vurdert til TG3.

- Kjeller Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold. Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt. Det er ikke fastslått om det

finnes sluk under badekaret. Synlig rørgjennomføring i vegg er fuget, uten synlig membran/mansjett. Tetthet og avrenning ved lekkasje er derfor usikker. Tilgang under badekaret bør etableres for kontroll av sluk, avløp og tettesjikt. Dusjkabinett begrenser direkte vannbelastning.

- Kjeller Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Et vaskerom defineres som et våtrom etter dagnes forskrift, vurderingen er gjort på bakgrunn av dette. Foruten overflater som tåler vannbelastning, samt fall mot sluk, fremstår ikke rommet som et våtrom etter dagens forskrift.

- Kjeller Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt. Eldre støpejernssluk. Vanntett oppbygging og sluktilslutning er ikke dokumentert.

- Kjeller Vaskerom - Ventilasjon | Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

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

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Fuktmerker og misfarging under undertaket, særlig ved takfot. Misfargingen kan være forenlig med mikrobiell vekst, men dette er ikke fastslått. Begrenset lufting kan bidra til fuktbelastning. Lokale fuktmerker på gulv ved pipe og rundt pipegjennomføringen må undersøkes særskilt; årsaken er ikke fastslått. Punktmåling i tre ved pipeområdet viser 8,6 % trefukt (tørt). En lav punktavlesning avklarer ikke tidligere eller periodisk fuktbelastning. Lufting og fuktårsaker bør undersøkes og nødvendige tiltak avklares. Ingen øvrige åpenbare større konstruktive skader ble registrert.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon - Garasje | Det er skjevheter/nedbøying i bærende vegg. Det mangler overdekning over døren inn til garasjen. Denne skal sørge for bæring i overkant av døren og det registreres synlig nedbøying. Tilstandsgrad 2 vurderes for forholdet da det ikke er tegn til store skader, svikt eller andre symptomer.

- Ytterdører | Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Balkongdøren mot baksiden er vanskelig å låse. Balkongdøren er vanskelig å låse. En boddør har slitasje og råteskade nederst. Lås/dør bør justeres, og råteskadet del repareres eller skiftes. Mangelfull lukking og råte gir redusert funksjon og kan utvikle seg videre.

- Overflater - gulv | Laminatet ligger i spenn i gangen rett utenfor døren til entré. Avviket kan skyldes utilstrekkelig bevegelsesfuge/klaring, men årsaken er ikke bekreftet. Klaringer og underlag bør kontrolleres og gulvet justeres for å unngå videre oppspenning/skade.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Synlig nedbøyning i himling/tak i stuen. Årsak og betydning for bærende konstruksjon er ikke avklart. Nedbøyningen i stuen er synlig med det blotte øyet og fotografert. Ingen andre tydelige symptomer på svikt ble registrert i tilknytning til forholdet. Årsak og om nedbøyningen gjelder himlingskledning eller bærende konstruksjon er ikke avklart. Dette bør undersøkes før behov for tiltak fastsettes.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Dør til vaskerom lukker ikke tilfredsstillende. Dør til hobbyrom bak trappen trenger justering, og dør til kjellerstue går noe tregt.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Opplysning om membran er en eieropplysning og dokumenterer ikke utførelsen eller tettheten. Manglende dokumentasjon er ikke alene behandlet som påvist teknisk skade.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er usikkerhet om tettesjiktets utførelse og funksjon. Terskelen er fjernet, og det er ikke synlig membranoppbrett eller avslutning ved døren. Det er heller ikke synlig mansjett eller tettesjikt ved rørgjennomføringen i veggen under servanten. Membran er opplyst lagt i 2010, men dokumentasjon er ikke fremlagt, og utførelsen er ikke verifisert. Det er et eldre plastsluk med nyere slukrist under servanten. Dusjkabinettet leder dusjvann direkte til avløp gjennom gulvet. Skjult tettesjikt og sluktilslutning er ikke kontrollert. Opplysningen om membran fra 2010 er gitt av selger. Vurderingen gjelder usikker tetthet og synlige avslutningsdetaljer; det er ikke fastslått at membran mangler.

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

- Kjeller Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som kan medføre at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående. Det er påvist avvik på varmekilde. Registrert fall går hovedsakelig fra området utenfor badekaret mot døren. Fall mot et påvist sluk er ikke dokumentert. Oppkanten kan begrense vann ut av rommet, men sikrer ikke avrenning. Ved lekkasje kan vann bli stående og belaste gulv og overganger. Fall og slukforhold bør undersøkes samlet.

- Kjeller Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det er ikke grunnlag for å fastslå skjult membran eller utførelsesår.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Alder og omfang av fornyelse av innvendige rør er ikke avklart. Selgers opplysning om utvendig rørfornyelse i 1985 er omtalt under utvendige ledninger.

- Innvendige avløpsrør | Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Ledningen med støpejern antas å betjene kjøkkenet, men dette er ikke bekreftet. Alder og skjult omfang er ikke avklart. Ingen konkret funksjonssvikt er dokumentert.

- Ventilasjon | Veggventilen i hobbyrom bak trappen i kjeller er tapetsert over. Et mørkere felt og trekk bak tapetet er registrert.

- Varmesentral | Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall. Eier opplyser at service ble utført for ca. 3–4 år siden i forbindelse med utskifting av kledning. Servicedokumentasjon er ikke fremlagt.

- Varmtvannsbereder/tank | Alder er usikker, men det er indikasjoner på at tanken er av eldre dato. Tilkobling og stikkontakt er visuelt kontrollert uten synlig misfarging eller tegn til varmgang. Merkeskiltet med spesifikasjon kan ikke påvises.

- Fuktsikring og drenering | Eier opplyser om drenering fra byggeår uten fornyelse. Noe kjellerlukt og ingen synlig grunnmursplast. Skjult funksjon og oppbygging er usikker. Kjelleren fremstod relativt tørr, men med noe kjellerlukt. Hulltaking mot kontrollert påført yttervegg ga ingen unormale fuktutslag. Dreneringens funksjon og skjult oppbygging er ikke fastslått. Fuktforholdene bør følges spesielt. Det er ikke påvist generell dreneringssvikt som i seg selv begrunner full utskifting.

- Grunnmur og fundamenter | Lokalt løs puss/pussavskalling, særlig ved utekran. Lokalt løs puss er registrert, særlig ved utekran. Foto viser lokal pussavskalling. Løs puss bør fjernes, fukt-/frostbelastning undersøkes og pussen repareres. Ingen større synlige konstruktive skader er observert.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Videreføring til eldre rør i grunnen antas, men materialet er ikke sikkert fastslått. Eieropplysningen om plast fra 1985 avklarer ikke hvilke deler av fellesføringen som er fornyet. Ledningsforløp, materiale og ansvarsforhold bør avklares ved behov. Det er ikke dokumentert konkret funksjonssvikt. Utvendige ledninger er skjult i grunn og ikke direkte kontrollert, vurderingen baserer seg på opplysninger fra kommunen og eieropplysninger.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da tilliggende konstruksjoner av mur gjør hulltaking umulig/unødvendig. Rommet ligger i kjelleretasjen og det er heller ikke mulig med hulltaking fra undersiden. Overflatefuktsøk på vaskerommet er utført uten unormale verdier utover forventet fukt for eldre kjellergulv/konstruksjon. Noe høyere utslag rundt sluk, men vurderes som ubetydelig forskjell.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk på terrasse ved inngangsparti: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

- Rekkverk i utvendig trapp: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

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

- Feieluke: Ubrennbar plate mangler foran feieluken i kjeller.

- Kjellertrapp: Kjellertrappen er bratt og vanskelig å gå i, med for store åpninger i rekkverket og mellom trinnene, lav rekkverkshøyde på ca. 66 cm, manglende rekkverk på én side og manglende håndløper på vegg.

- Rømningsvei: Kjeller har rom som defineres for varig opphold, men ikke tilstrekkelige rømningsmuligheter, gjeldende trapperom og kjellerstue.

- 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.
Lysekrona i stue og medfølgende lampetter medfølger ikke i salget, listen gjelder.

Beliggenhet
Mosevegen 15A har en fin beliggenhet i et veletablert og attraktivt boligområde på Kjørbekkhøgda, sentralt mellom Grenlandsbyene Skien og Porsgrunn. Her har du nærhet til dagligvareforretning, barnehage og skole, samt til handelsområdet på Kjørbekk med diverse forretninger.

Kort gange til Sagasenteret som rommer flere kjente butikker og virksomheter, blant annet en

stor og populær Meny-butikk med ferskvareavdeling, blomsterbutikk og vinmonopol m.m.

Kort vei er det også til Herkules idrettspark og Skien Fritidspark, hvor det finnes et bredt utvalg av fritidsaktiviteter både for store og små, samt turstier i området rundt. For øvrig er det kort gangavstand til busstopp langs Porsgrunnsvegen med hyppige avganger både i retning Skien og i retning Porsgrunn.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig oppført med grunnmur av pusset lettklinker og betong over stripefundament, samt kjellergulv med støpt plate på grunn. Yttervegger er oppført i trekonstruksjon med utvendig trekledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Takkonstruksjonen har saltak med W-takstoler, tekket med betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for oppføring av enebolig den 03.07.1965. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

For tilbygg av garasje foreligger det byggetegninger stemplet 24.04.1975 (saksnr. 213775). Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

For takoverbygg over inngangsparti foreligger det byggetegninger datert 26.05.2009. Skien kommune opplyser at tiltaket ble behandlet som melding om tiltak, og at det ikke utstedes ferdigattest for dette.

Forlengelse av garasjen er opplyst oppført i 1995 og er plassert tett mot gjerde. Godkjenning av plassering mot faktisk eiendomsgrense samt eventuelle avstandserklæringer er ikke dokumentert.

Ny garasje, utvidelse av terrassen og oppføring av hagestue er oppført uten at dette er søkt om og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder dette tiltaket.

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

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

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. Luft-til-luft-varmepumpe, vedovn og gulvvarme på bad i hovedetasje.

Vedr. bad i kjeller opplyser bygningssakkyndig blant annet i tilstandsrapporten: "Styrepanel for varmekabler var avslått og teipet over ved befaringstidspunktet. Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av fagkyndig personell."

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.

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

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktsomhet.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

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

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

Støy:
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 gul sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

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 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 anses 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 611 077 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 444 307 for 2024.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Kari Langerud

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

4003/220/960:
12.08.1963 - Dokumentnr: 2180 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om overdragelse
Et uthus som skal rives tilhører tidligere eier.

Ifølge skjøtet tilhører påstående uthus selgeren og skal rives.

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
Bygningssakkyndig opplyser vedr. elektrisk anlegg:
"Sikringsskap med jordfeilautomater, overspenningsvern og kursfortegnelse. DLE-rapport datert 06.01.2026 gjelder tilsyn 10.04.2025. Rapporten oppgir at rettelser er utført av BK Installasjon AS 06.01.2026. Selger opplyser i egenerklæringen også om ufaglært arbeid på anlegget gjennom årene."

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 2,00% (forutsatt salgssum kr 3 500 000,-), kr 70 000,-
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
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Visning kr 3 900,-. Dette er avtalt at skal være gratis., kr 0
Totalt, kr 125 620,-

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 Jon-Inge Lid den 05.10.2026.

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

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

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

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

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

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

overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

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

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

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

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

Ansvarlig megler
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.





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.













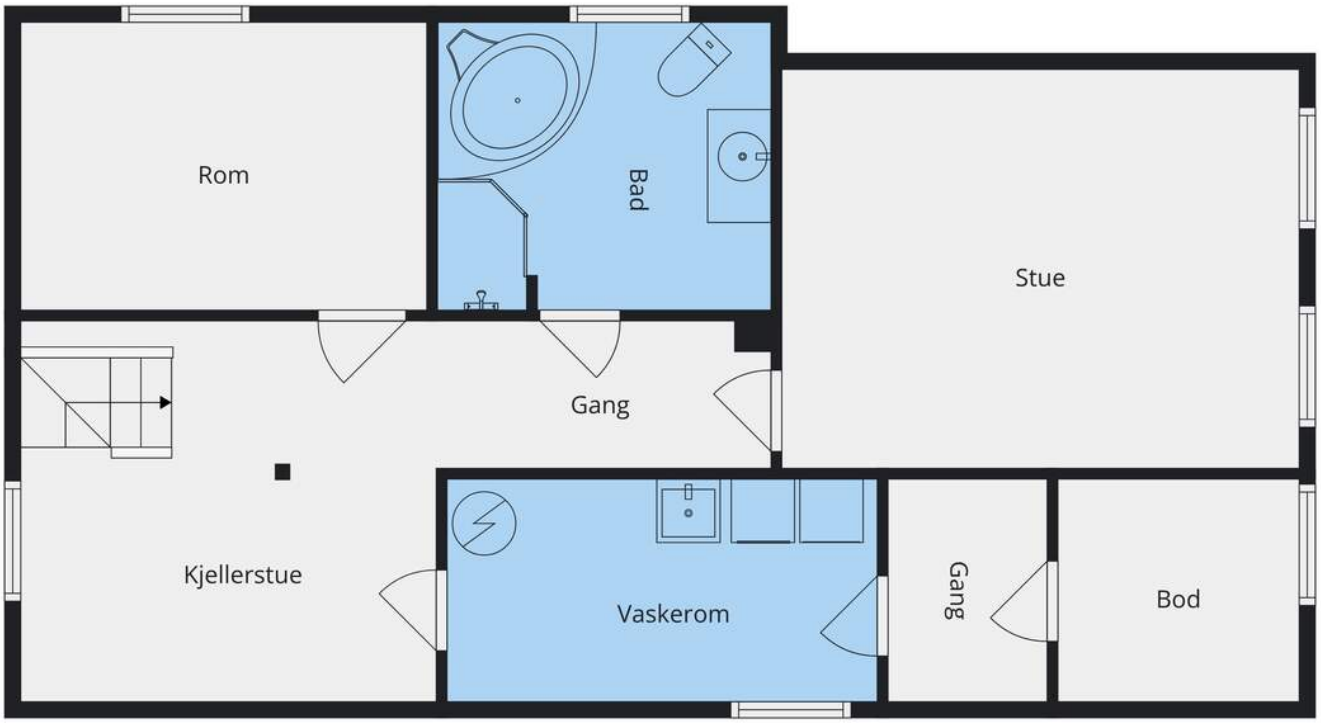









Haier



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.

































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	Mette Langerud
Boligen Mosevegen 15A 3735 Skien 4003-220/960/0/0	• Boligen ble kjøpt 1965 • Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Dørterskel på bad er fjernet pga rullestol

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etg. Pusset opp

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

• **Ja**

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

Membran er lagt

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: D&S bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer, kledning og etterisolering. Kjellervinduer er tatt tidligere

---

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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

   Beskrivelse av arbeidet: Ny garasje. Ikke søkt om og gjort om eksisterende garasje til hobbyrom

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?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1985

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet rør fra hus ut til offentlig. Byttet til plastikk

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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Elektro4

   Beskrivelse av arbeidet: El-kontroll i 2026

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Div. opp gjennom årene. Har hatt nylig tilsyn og det er godkjent

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Forlenget garasje og overbygget inngangsparti

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Inngangsparti er søkt om

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet tak

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ufaglært

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Mosevegen 15A , 3735 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 220, bnr. 960

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22464-1133 **Referansenummer:** WS6044

Autorisert foretak: JL TAKST AS

Medlem av NITO

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

JL Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Jon-Inge Lid

JLTakst@gmail.com

452 24 118

Mosevegen 15A , 3735 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 960
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Mosevegen 15A , 3735 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 960
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

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

Mosevegen 15A , 3735 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 960
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1965 med kjeller og sammenbygd garasje/boder. Selger opplyser at taket ble skiftet i 2004, og at vinduer, kledning og etterisolering ble oppgradert i 2022.

De største utbedringsbehovene gjelder våtrommene. På hovedbadet kan lekkasjevann renne mot døren og ut av rommet. Tetting ved dør og rørgjennomføringer er uavklart. På kjellerbadet må sluk, tettesjikt og avrenning undersøkes nærmere. Vaskerommet er vurdert å ha behov for omfattende oppgradering.

Loftet har fuktmerker og begrenset lufting. Det er også registrert nedbøyning i stuen og mangelfull bæring over en garasjedør. Forholdene må undersøkes nærmere. Dreneringen er opplyst å være fra byggeåret. Kjelleren har noe lukt, men det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kontrollert vegg. Eldre rør og varmtvannsbereder gir usikkerhet om gjenværende levetid.

Mangelfull sikring av trapper og rekkverk samt utilstrekkelige rømningsmuligheter i kjelleren krever oppfølging. Godkjenning av garasjen og eventuell bruksendring i kjelleren er ikke avklart. Radonmåling anbefales.

Byggemåte:
Grunnmur av pusset lettklinker/betong. Yttervegger og etasjeskiller i tre. Saltak med W-takstoler tekket med betongtakstein.

Innvendige overflater:
Vegger med malt tapet, panel og strie; enkelte rom har brystningspanel. Himlinger hovedsakelig med malt panel og Tak-ess/plater i kjeller. Gulv med laminat av varierende type, belegg og fliser. Klikkvinyl på kjøkken.

Oppvarming:
Vedovn, luft-til-luft-varmepumpe og elektriske varmekabler på badet i hovedetasjen.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med takstein. Selger opplyser at taket ble skiftet i 2004 ved ufaglært arbeid. Snøfangere og stigetrinn for feier er montert.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp i metall. Nedløp fra garasjen føres ut fra bygningen. Snøfangere over ferdselsområder og stigetrinn for feier er registrert.
Takstoler med bordtak som undertak. Lufting via gavlventiler. Begrenset lufting ellers, særlig ved takfot. Flere vepsebol er registrert ved gavlene.
Trekonstruksjon med utvendig trekledning. Lufting bak kledningen og synlig gnagersikring er registrert. Selger opplyser i egenerklæringen at vinduer, kledning og etterisolering ble utført av D&S bygg i 2022.
Yttervegger i garasje av uisolert bindingsverk.
Gavlveggene har stor senteravstand mellom stendere.
Hovedsakelig vinduer med 2-lags isolerglass og utenpåliggende sprosser. Flere kjellervinduer er merket 2012. Vindu på bad i hovedetasjen er merket 08.08.2011, og på kjellerbadet 1982. Selger opplyser om utskifting av øvrige vinduer i 2022.

Vinduene fremstår generelt i grei visuell stand.
Malt hovedytterdør med glassfelt.
Balkongdør mot baksiden og boddører ved garasjen.
Mindre terrasse ved inngangspartiet og nyere treterrasse på baksiden med rampe, rekkverk og skillevegg. Konstruksjonene fremstår fundamentert på punkt-/søylefundamenter.
Rom under terrasse ved inngangsparti var ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Trapp opp til inngangsparti.
Rampe ved bakre terrasse er registrert.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med laminat av varierende type, belegg og fliser. Klikkvinyl på kjøkken. Generelt normal bruksslitasje.
Vegger med malt tapet, panel og strie; enkelte rom har brystningspanel. Himlinger hovedsakelig med malt panel, og Tak-ess/plater i kjeller. Normal bruksslitasje.
Etasjeskiller av trebjelkelag med ukjent oppbygging.
Kjellergulvet fremstår hovedsakelig som støpt gulv/plate på grunn.
Selger opplyser i egenerklæringen at radonmåling ikke er kjent. Eiendommen ligger i et område som i følge NGU-kart har høy aktsomhetsgrad i forhold til radonforekomst.
Pipe fremstår som elementpipe med teglsteinsforblending i hovedetasje.
Feieluke i kjeller.
Kjeller har rom under terreng. Takhøyde målt til ca. 2,08 m. Gulv med laminat/belegg og fliser, vegger med brystningspanel og tapet, og platehimlinger. Gulvet fremstår hovedsakelig som plate på grunn.
Det er foretatt hulltaking i vegg mot sør, i bodrom mot sør-øst, målingen viste 15,2% trefukt (vektprosent).
Bratt trapp til kjeller. Åpning mellom trinn er målt til ca. 147 mm.
Eksisterende rekkverk er målt til ca. 66 cm høyde.
Innvendige dører av varierende alder.
Flere vepsebol er registrert på loftet, blant annet større bol ved begge gavler. Det er lagret betydelige mengder ved i den innerste vedboden.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Bad i hovedetasjen med flislagte vegger og gulv, malt panelhimling og elektriske varmekabler. Dusjkabinett, gulvmontert toalett og servantinnredning. Mekanisk avtrekksvifte.
Selger opplyser i egenerklæringen at hovedbadet ble pusset opp i 2010 ved ufaglært arbeid, og at membran ble lagt. Selger kjenner ikke til dokumentasjon for oppbyggingen.
Flislagte vegger og malt panel i himling.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Terskelen er fjernet.
Dusjkabinettet fører vann direkte til avløp gjennom gulvet. Det er eldre sluk med ny slukrist plassert under vasken. Selger opplyser at membran ble lagt ved oppussing i 2010, men dokumentasjon er ikke

Mosevegen 15A , 3735 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 960
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

fremlagt.
Gulvmontert toalett, servantinnredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Mekanisk avtrekksvifte på badet. Avtrekk er påvist med røykpenn.
Hulltaking mot badet er utført fra vaskerom på undersiden. Ingen vesentlige unormale fuktutslag ble registrert i tilgjengelig kontrollområde (Målt 7,6% trefukt). Det var ikke mulig å utføre hulltaking fra tilstøtende rom mot våt sone, da dette rommet hadde fastmontert kjøkkeninnredning.

Våtrom › Kjeller › Bad
Bad i kjeller med flislagte vegger og gulv og malt panelhimling.
Dusjkabinett, badekar, gulvmontert toalett og servantinnredning.
Mekanisk avtrekk.
Dokumentasjon for kjellerbadets oppbygging og vanntette sjikt er ikke funnet i tilgjengelig materiale.
Flislagte vegger og malt panelhimling på kjellerbadet. Vinduet er merket 1982.
Overflater fremstår som hele og funksjonelle på befaringstidspunktet.
Flislagt gulv. Gulvet fremstår relativt flatt med lite generelt fall.
Oppkant/terskel ved døren.
Dusjkabinett med avrenning direkte til avløpsrør gjennom gulv. Sluk -/avløpsforhold under badekaret kunne ikke inspiseres. Badekarets side/front lot seg ikke åpne ved enkel kontroll, og det var ikke mulig å se under karet.
Dusjkabinett, badekar, gulvmontert toalett og servantinnredning.
Mekanisk avtrekksvifte på kjellerbadet. Trekk/avtrekk er påvist med røykpenn.
Hulltaking er utført fra tilstøtende rom inn mot våtsone på kjellerbadet. Plast og mur er registrert i konstruksjonen.
12,7% trefukt (vektprosent) registrert i bunnsvill i påforet vegg.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskerom i kjeller med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Eldre støpejernssluk. Ingen varmekabler.
Dokumentasjon for vaskerommets alder, oppbygging og tettesjikt er ikke funnet i tilgjengelig materiale.
Vaskerom i kjeller har malte muroverflater på vegger, og malt panel i himling.
Gulv med godt fall mot sluk. Ingen varmekabler.
Eldre støpejernssluk. Ingen synlige tegn til membran/tettesjikt.
Det er ca 55mm høydeforskjell fra top av sluk til top av flis forran dør mot trapperommet og ca 37mm høydeforskjell fra sluk til forran dør mot vedbod.
Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Vaskerommet har naturlig ventilasjon.
Hulltaking er ikke utført da tilliggende konstruksjoner av mur gjør hulltaking umulig/unødvendig. Rommet ligger i kjelleretasjen og det er heller ikke mulig med hulltaking fra undersiden.
Overflatefuktsøk på vaskerommet er utført uten unormale verdier utover forventet fukt for eldre kjellergulv/konstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med profilerte fronter, laminert benkeplate og kompositttvask. Platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Klikkvinyl på gulv, malt panel/tapet på vegger og malt panelhimling.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk er kontrollert med røykpenn og påvist.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør hovedsakelig i kobber, enkelte med plastkappe.
Vanninntak av plast. Byggeår velges som refferansenivå.
Hovedstoppekran er lokalisert ved vanninntak på vaskerom i kjeller, funksjonstestet og fungerer.
Synlige avløpsrør hovedsakelig i plast. Eldre støpejern inngår fortsatt i deler av systemet. Stakemulighet er registrert på en ledning som går over i eldre støpejern. Lufting er registrert over tak.
Hovedsakelig naturlig ventilasjon via vegg-/vindusventiler. Periodisk mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Luft-til-luft-varmepumpe av typen Toshiba RAS-13SAVP-ND. Produksjonsår er ikke funnet.
Eldre varmtvannsbereder på ca 200l, plassert på vaskerom, tilkoblet med støpsel/stikkontakt.
Sikringsskap med jordfeilautomater, overspenningsvern og kursfortegnelse. DLE-rapport datert 06.01.2026 gjelder tilsyn 10.04.2025. Rapporten oppgir at rettelser er utført av BK Installasjon AS 06.01.2026. Selger opplyser i egenerklæringen også om ufaglært arbeid på anlegget gjennom årene.
Røykvarslere og brannslukningsapparat er registrert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Faktisk byggegrunn er ikke dokumentert. Områdeanalyse datert 01.10.2026 viser eiendommen innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred og under marin grense. NGUs kart angir elve -/bekkeavsetning og stor mulighet for marin leire. Dette er kartopplysninger. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser ved befaringen.
Eier opplyser at dreneringen er fra byggeår og ikke er fornyet. Ingen synlig grunnmursplast/drensplast er registrert.
Pusset grunnmur mot kjeller. Grunnmuren fremstår generelt i grei visuell stand. Flere ventiler gjennom grunnmur/yttervegg.
Opprinnelige tegninger viser stripefundament under grunnmur.
Terrenget er relativts flatt og har i hovedsak lokalt fall fra boligen.
Kommunens VA-opplysninger datert 01.10.2026 angir offentlig vann og avløp, og ikke privat septikanlegg. Selger opplyser om utskifting av rør fra huset til offentlig nett til plast i 1985, ved ufaglært arbeid.
Garasjetilbygget ligger tett mot gjerde. Faktisk eiendomsgrense og eventuelle avstandserklæringer ble ikke kontrollert på befaringen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Mosevegen 15A , 3735 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 960
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

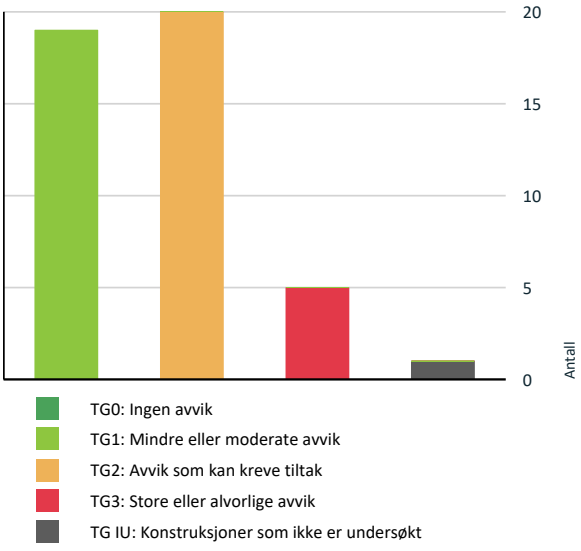
Fremlagte tegninger omfatter enebolig med kjeller, garasje datert/stemplet 1975 og takoverbygg. Kjellertegningen viser blant annet matrom, brenselrom, hobbyrom, disponibelt rom, vaskerom og tørkerom. Dagens romoppsett omfatter blant annet kjellerstue og bad. Godkjenning av eventuell bruksendring er ikke avklart. Selger opplyser at ny garasje ble oppført i 1995 uten søknad, og at eldre garasje ble gjort om til hobbyrom. Godkjenning av garasjen fra 1995 og plassering mot faktisk grense er ikke dokumentert av de eldre tegningene. Ferdigattest for enebolig er datert 03.07.1965. Kommunens opplysning om melding om tiltak gjelder takoverbygget og dokumenterer ikke godkjenning av garasjen fra 1995.
Det foreligger ikke plantegning av hovedetasjen.
Forholdene bør undersøkes nærmere, for eksempel ved å kontakte kommunen.

Mosevegen 15A , 3735 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 960
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

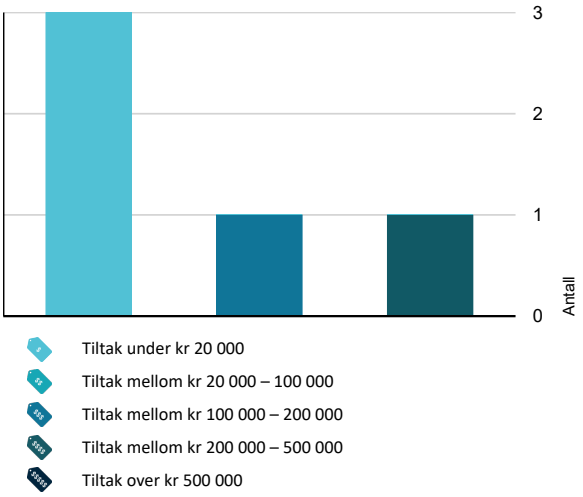
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

På befaringsdagen var det overskyet og ca 10 grader.

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side

Mosevegen 15A , 3735 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 960
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon 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 > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - Garasje Gå til side

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner 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

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

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

Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på terrasse ved inngangsparti er for lavt i forhold til dagens krav Gå til side
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ubrennbar plate mangler foran feieluken i kjeller.
- Avvik: kjellertrappen er bratt og vanskelig å gå i. Det er registrert for store åpninger i rekkverket og mellom trinnene. Åpningene mellom trinnene er målt til ca. 147 mm, og eksisterende rekkverk er ca. 66 cm høyt. Rekkverk mangler på én side, og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har samlet sett mangelfull sikring.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Kjeller har rom som defineres for "varig opphold" men ikke tilstrekkelig rømningsmuligheter. Gjelder trapperom og kjellerstue.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Mosevegen 15A , 3735 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 960
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1965

Kommentar
Byggeår er lagt til grunn ut fra ferdigattest for eneboligen datert 03.07.1965.

Anvendelse
Enebolig med kjeller og sammenbygd garasje/boder.

Standard
Boligen har overflater og innredning av varierende alder. Bad i hovedetasjen er opplyst pusset opp i 2010.

Vedlikehold
Boligen fremstår generelt normalt vedlikeholdt sett opp mot alder. Selger opplyser at taket ble skiftet i 2004, og vinduer, kledning og etterisolering ble utført i 2022.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Selger opplyser at vinduer, kledning og etterisolering ble utført av D&S bygg.
2004	Modernisering	Selger opplyser at taket ble skiftet ved ufaglært arbeid.
2010	Modernisering	Selger opplyser at hovedbadet ble pusset opp ved ufaglært arbeid og at membran ble lagt. Dokumentasjon er ikke fremlagt.
1995	Tilbygg	Selger opplyser at ny garasje ble oppført i 1995 ved ufaglært arbeid uten søknad, og eldre garasje ble gjort om til hobbyrom.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Saltak tekket med takstein. Selger opplyser at taket ble skiftet i 2004 ved ufaglært arbeid. Snøfangere og stigetrinn for feier er montert.

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

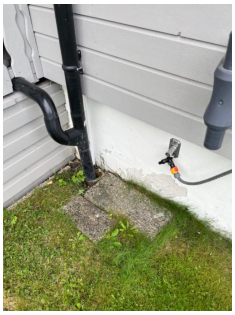
Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• 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.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i metall. Nedløp fra garasjen føres ut fra bygningen. Snøfangere over ferdselsområder og stigetrinn for feier er registrert.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takstoler med bordtak som undertak. Lufting via gavlventiler. Begrenset lufting ellers, særlig ved takfot. Flere vepsebol er registrert ved gavlene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser
• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

Mosevegen 15A , 3735 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 960
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

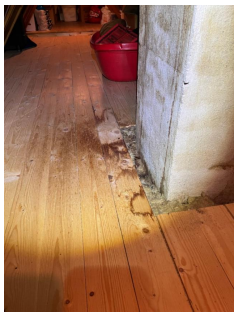
Tilstandsrapport

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

Fuktmerker og misfarging under undertaket, særlig ved takfot. Misfargingen kan være forenlig med mikrobiell vekst, men dette er ikke fastslått. Begrenset lufting kan bidra til fuktbelastning. Lokale fuktmerker på gulv ved pipe og rundt pipegjennomføringen må undersøkes særskilt; årsaken er ikke fastslått. Punktmåling i tre ved pipeområdet viser 8,6 % trefukt (tørt). En lav punktavlesning avklarer ikke tidligere eller periodisk fuktbelastning. Lufting og fuktårsaker bør undersøkes og nødvendige tiltak avklares. Ingen øvrige åpenbare større konstruktive skader ble registrert.



misfarging på undertak ved takfot.



Fuktmerker på gulv ved pipe.



Punktmåling i tre ved pipeområdet: 8,6 % trefukt

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon med utvendig trekledning. Lufting bak kledningen og synlig gnagersikring er registrert. Selger opplyser i egenerklæringen at vinduer, kledning og etterisolering ble utført av D&S bygg i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon - Garasje

Beskrivelse

Yttervegger i garasje av uisolert bindingsverk.
Gavlveggene har stor senteravstand mellom stendere.

Vurdering av avvik:

• Det er skjevheter/nedbøying i bærende vegg

Konsekvens/tiltak

• Garasjen er opplyst å være fra 1995 og det er ingen ting til fullstendig svikt. Slik svikt kan alikevel ikke utelukkes ved store belastninger på veggen. Bærende konstruksjon bør undersøkes og utbedres av fagkyndig. Inngrep i bærende konstruksjoner kan være søknadspliktig tiltak.

Det mangler overdekning over døren inn til garasjen. Denne skal sørge for bæring i overkant av døren og det registreres synlig nedbøying. Tilstandsgrad 2 vurderes for forholdet da det ikke er tegn til store skader, svikt eller andre symptomer.
Leser av denne rapporten bes være oppmerksom på konsekvensen av avviket.



Det mangler overdekning (bæring) over døren inn til garasjen.

Mosevegen 15A , 3735 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 960
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Hovedsakelig vinduer med 2-lags isolerglass og utenpåliggende sprosser. Flere kjellervinduer er merket 2012. Vindu på bad i hovedetasjen er merket 08.08.2011, og på kjellerbadet 1982. Selger opplyser om utskifting av øvrige vinduer i 2022.

Vinduene fremstår generelt i grei visuell stand.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med glassfelt.
Balkongdør mot baksiden og boddører ved garasjen.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkongdøren mot baksiden er vanskelig å låse.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Balkongdørens lås og beslag bør justeres slik at døren kan låses normalt.

Balkongdøren er vanskelig å låse. En boddør har slitasje og råteskade nederst. Lås/dør bør justeres, og råteskadet del repareres eller skiftes. Mangelfull lukking og råte gir redusert funksjon og kan utvikle seg videre.



Råteskade i bunn av dør inn til hobyrom, fra hagen.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Mindre terrasse ved inngangspartiet og nyere treterrasse på baksiden med rampe, rekkverk og skillevegg. Konstruksjonene fremstår fundamentert på punkt-/søylefundamenter.
Rom under terrasse ved inngangsparti var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på terrasse ved inngangsparti er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp opp til inngangsparti.
Rampe ved bakre terrasse er registrert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminat av varierende type, belegg og fliser. Klikkvinyl på kjøkken. Generelt normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Laminatet ligger i spenn i gangen rett utenfor døren til entré.

Konsekvens/tiltak

Mosevegen 15A , 3735 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 960
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Tilstandsrapport

• Lokalt gulv i spenn bør undersøkes for manglende bevegelsesrom og justeres ved behov. Årsaken er ikke fastslått.

Avviket kan skyldes utilstrekkelig bevegelsesfuge/klaring, men årsaken er ikke bekreftet. Klaringer og underlag bør kontrolleres og gulvet justeres for å unngå videre oppspenning/skade.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malt tapet, panel og strie; enkelte rom har brystningspanel. Himlinger hovedsakelig med malt panel, og Tak-ess/plater i kjeller. Normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag med ukjent oppbygging.
Kjellergulvet fremstår hovedsakelig som støpt gulv/plate på grunn.

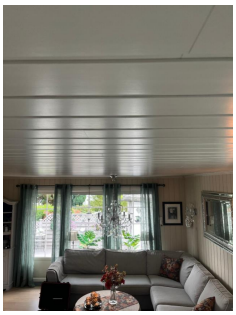
Vurdering av avvik:

• Synlig nedbøyning i himling/tak i stuen. Årsak og betydning for bærende konstruksjon er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

• Synlig nedbøyning bør måles og undersøkes for å skille himlingsavvik fra deformasjon i bærende konstruksjon. Behov for utbedring avklares etter kontroll.

Nedbøyningen i stuen er synlig med det blotte øyet og fotografert. Ingen andre tydelige symptomer på svikt ble registrert i tilknytning til forholdet. Årsak og om nedbøyningen gjelder himlingskledning eller bærende konstruksjon er ikke avklart. Dette bør undersøkes før behov for tiltak fastsettes.



Radon

Beskrivelse

Selger opplyser i egenerklæringen at radonmåling ikke er kjent. Eiendommen ligger i et område som i følge NGU-kart har høy aktsomhetsgrad i forhold til radonforekomst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Måleresultat er ikke fremlagt. Radonnivået i boligen kan ikke fastslås uten måling. Måling anbefales.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe fremstår som elementpipe med teglsteinsforblending i hovedetasje.
Feieluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Ubrennbar plate mangler foran feieluken i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Glør fra luken kan gi brannfare. Monter ubrennbar plate foran feieluken.

Lokale fuktmerker ved pipe er omtalt under Takkonstruksjon/Loft.



TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

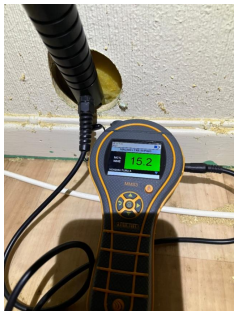
Beskrivelse

Kjeller har rom under terreng. Takhøyde målt til ca. 2,08 m. Gulv med laminat/belegg og fliser, vegger med brystningspanel og tapet, og platehimlinger. Gulvet fremstår hovedsakelig som plate på grunn.
Det er foretatt hulltaking i vegg mot sør, i bodrom mot sør-øst, målingen viste 15,2% trefukt (vektprosent).

Mosevegen 15A , 3735 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 960
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Bratt trapp til kjeller. Åpning mellom trinn er målt til ca. 147 mm. Eksisterende rekkverk er målt til ca. 66 cm høyde.

Vurdering av avvik:

• Avvik: kjellertrappen er bratt og vanskelig å gå i. Det er registrert for store åpninger i rekkverket og mellom trinnene. Åpningene mellom trinnene er målt til ca. 147 mm, og eksisterende rekkverk er ca. 66 cm høyt. Rekkverk mangler på én side, og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har samlet sett mangelfull sikring.

Konsekvens/tiltak

• Forholdene gir redusert støtte og økt risiko for fall og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å utbedre rekkverk og åpninger, montere manglende rekkverk og håndløper samt vurdere tiltak som gjør trappen mindre bratt og enklere å bruke.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av varierende alder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Dørene til vaskerom, hobbyrom bak trappen og kjellerstue bør justeres for normal funksjon.

Dør til vaskerom lukker ikke tilfredsstillende. Dør til hobbyrom bak trappen trenger justering, og dør til kjellerstue går noe tregt.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Flere vepsebol er registrert på loftet, blant annet større bol ved begge gavler. Det er lagret betydelige mengder ved i den innerste vedboden.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i hovedetasjen med flislagte vegger og gulv, malt panelhimling og elektriske varmekabler. Dusjkabinett, gulvmontert toalett og servantinnredning. Mekanisk avtrekksvifte.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Selger opplyser i egenerklæringen at hovedbadet ble pusset opp i 2010 ved ufaglært arbeid, og at membran ble lagt. Selger kjenner ikke til dokumentasjon for oppbyggingen.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om skjult utførelse. Eventuell dokumentasjon bør innhentes og vurderes sammen med de registrerte tekniske forholdene.

Opplysning om membran er en eieropplysning og dokumenterer ikke utførelsen eller tettheten. Manglende dokumentasjon er ikke alene behandlet som påvist teknisk skade.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt panel i himling.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Terskelen er fjernet.

Vurdering av avvik:

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er registrert motfall på baderomsgulvet bak toalettet og mot døren. Terskelen er fjernet. Lekkasjevann ledes dermed ikke sikkert til sluk og kan renne ut av våtrommet. Forholdet er vurdert til TG3.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Lekkasjesøl kan renne ut ved dør og det kan bli stående på andre lavpunkter. Fall og sikring ved dør bør undersøkes sammen med sluk og tettesjikt. Tiltak planlegges samlet.

Mosevegen 15A , 3735 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 960
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Tilstandsrapport

• Lekkasjevann kan bli stående på gulvet eller renne ut av badet og medføre fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Dusjkabinettet leder dusjvann direkte til avløp, men sikrer ikke mot annet lekkasjevann. Fallforhold og sikring ved dør anbefales utbedret snarlig av kvalifisert våtromsfaglig foretak. Arbeidene må samordnes med sluk og tettesjikt. Kostnadsestimatet på 100 000–200 000 kr gjelder utbedring av gulvet på med nødvendige følgearbeider, forutsatt at eksisterende vegger og hoveddelen av innredningen kan beholdes. Endelig omfang må avklares ved nærmere undersøkelse av gulvoppbygging og membrantilslutninger.

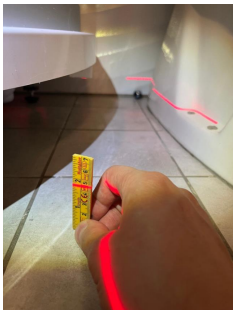
Tilstandsgrad 3 vurderes da lekkasjevann kan renne ut av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



motfall mot dør fra ca. midt på gulvet.







motfall mot område mellom toalett og dusjkabinett

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Dusjkabinettet fører vann direkte til avløp gjennom gulvet. Det er eldre sluk med ny slukrist plassert under vasken. Selger opplyser at membran ble lagt ved oppussing i 2010, men dokumentasjon er ikke fremlagt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er usikkerhet om tettesjiktets utførelse og funksjon. Terskelen er fjernet, og det er ikke synlig membranoppbrett eller avslutning ved døren. Det er heller ikke synlig mansjett eller tettesjikt ved rørgjennomføringen i veggen under servanten. Membran er opplyst lagt i 2010, men dokumentasjon er ikke fremlagt, og utførelsen er ikke verifisert.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull tetting kan medføre at lekkasjevann trenger inn i tilstøtende konstruksjoner og gir skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning. Sluktilslutning, rørgjennomføringer og tetting ved døren må undersøkes av våtromskyndig foretak. Dokumentasjon på membranarbeidene bør innhentes. Dersom tilfredsstillende tetthet ikke kan dokumenteres eller verifiseres, må nødvendige utbedringer avklares, eventuelt rehabilitering med nytt tettesjikt. Oppfølgingen bør samordnes med utbedringen beskrevet under «Overflater gulv». Dusjkabinettet bør beholdes inntil tettheten er avklart.

Det er et eldre plastsluk med nyere slukrist under servanten. Dusjkabinettet leder dusjvann direkte til avløp gjennom gulvet. Skjult tettesjikt og sluktilslutning er ikke kontrollert. Opplysningen om membran fra 2010 er gitt av selger. Vurderingen gjelder usikker tetthet og synlige avslutningsdetaljer; det er ikke fastslått at membran mangler.



Mosevegen 15A , 3735 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 960
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvmontert toalett, servantinnredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

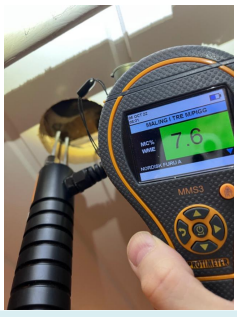
Mekanisk avtrekksvifte på badet. Avtrekk er påvist med røykpenn.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot badet er utført fra vaskerom på undersiden. Ingen vesentlige unormale fuktutslag ble registrert i tilgjengelig kontrollområde (Målt 7,6% trefukt). Det var ikke mulig å utføre hulltaking fra tilstøtende rom mot våt sone, da dette rommet hadde fastmontert kjøkkeninnredning.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller med flislagte vegger og gulv og malt panelhimling. Dusjkabinett, badekar, gulvmontert toalett og servantinnredning. Mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for kjellerbadets oppbygging og vanntette sjikt er ikke funnet i tilgjengelig materiale.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om skjult utførelse. Eventuell dokumentasjon bør innhentes og vurderes sammen med de registrerte tekniske forholdene.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt panelhimling på kjellerbadet. Vinduet er merket 1982.
Overflater fremstår som hele og funksjonelle på befaringstidspunktet.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Gulvet fremstår relativt flatt med lite generelt fall. Oppkant/terskel ved døren.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som kan medføre at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

• Det er påvist avvik på varmekilde

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Styrepanel for varmekabler var avslått og teipet over ved befaringstidspunktet. Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av fagkyndig personell.

Registrert fall går hovedsakelig fra området utenfor badekaret mot døren. Fall mot et påvist sluk er ikke dokumentert. Oppkanten kan begrense vann ut av rommet, men sikrer ikke avrenning. Ved lekkasje kan vann bli stående og belaste gulv og overganger. Fall og slukforhold bør undersøkes samlet.

Mosevegen 15A , 3735 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 960
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Tilstandsrapport



ca 3mm, 100cm fra badekar mot dør.





KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Dusjkabinett med avrenning direkte til avløpsrør gjennom gulv. Sluk -/avløpsforhold under badekaret kunne ikke inspiseres. Badekarets side/front lot seg ikke åpne ved enkel kontroll, og det var ikke mulig å se under karet.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.
- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.
- Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndtverkere, foreta nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, foreta utvidet hulltaking og/eller montere kontinuerlig fuktføler.
- Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet.

Det er ikke fastslått om det finnes sluk under badekaret. Synlig rørgjennomføring i vegg er fuget, uten synlig membran/mansjett. Tetthet og avrenning ved lekkasje er derfor usikker. Tilgang under badekaret bør etableres for kontroll av sluk, avløp og tettesjikt. Dusjkabinett begrenser direkte vannbelastning.

Kostnadsestimat gjelder tilgjengeliggjøring av sluk samt kontroll av tilslutning og fall i tilknytning til sluk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, badekar, gulvmontert toalett og servantinnredning.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte på kjellerbadet. Trekk/avtrekk er påvist med røykpenn.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

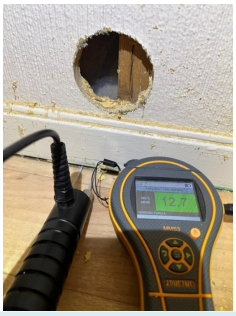
Hulltaking er utført fra tilstøtende rom inn mot våtsone på kjellerbadet. Plast og mur er registrert i konstruksjonen.
12,7% trefukt (vektprosent) registrert i bunnsvill i påført vegg.

Mosevegen 15A , 3735 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 960
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Tilstandsrapport





KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Eldre støpejernssluk. Ingen varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger/totalrenovering. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Et vaskerom defineres som et våtrom etter dagnes forskrift, vurderingen er gjort på bakgrunn av dette.
Foruten overflater som tåler vannbelastning, samt fall mot sluk, fremstår ikke rommet som et våtrom etter dagens forskrift.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for vaskerommets alder, oppbygging og tettesjikt er ikke funnet i tilgjengelig materiale.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om skjult utførelse. Eventuell dokumentasjon bør innhentes og vurderes sammen med de registrerte tekniske forholdene.

Det er ikke grunnlag for å fastslå skjult membran eller utførelsesår.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller har malte muroverflater på vegger, og malt panel i himling.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med godt fall mot sluk. Ingen varmekabler.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eldre støpejernssluk. Ingen synlige tegn til membran/tettesjikt.
Det er ca 55mm høydeforskjell fra top av sluk til top av flis forran dør mot trapperommet og ca 37mm høydeforskjell fra sluk til forran dør mot vedbod.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000.
Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

• Eldre støpejernssluk. Vanntett oppbygging og sluktilslutning er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

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

• Tetting og tilslutning til eldre støpejernssluk er uavklart. Sluket og gulvets tettesjikt bør undersøkes før videre oppgradering. Behov for utskifting av sluk og fornyelse av gulv avklares samlet.

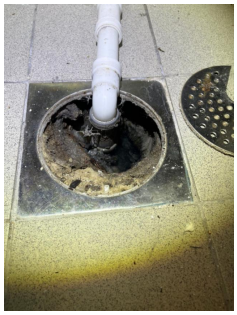
Kostnadskonsekvensen fremgår av punktet "generelt" som omtaler omfattende oppgradering/totalrenovering og tiltak med tettesjikt, membran og sluk inngår i dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Mosevegen 15A , 3735 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 960
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Tilstandsrapport







KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da tilliggende konstruksjoner av mur gjør hulltaking umulig/unødvendig. Rommet ligger i kjelleretasjen og det er heller ikke mulig med hulltaking fra undersiden.
Overflatefuktsøk på vaskerommet er utført uten unormale verdier utover forventet fukt for eldre kjellergulv/konstruksjon.





Noe høyere utslag rundt sluk, men vurderes som ubetydelig forskjell.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

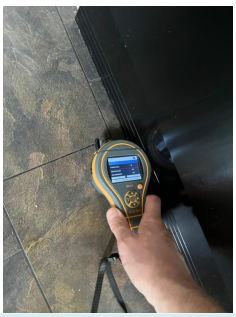
Kjøkken med profilerte fronter, laminert benkeplate og kompositttvask. Platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Klikkvinyl på gulv, malt panel/tapet på vegger og malt panelhimling.

Mosevegen 15A , 3735 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 960
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Tilstandsrapport





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk er kontrollert med røykpenn og påvist.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør hovedsakelig i kobber, enkelte med plastkappe. Vanninntak av plast. Byggeår velges som refferansenivå. Hovedstoppekran er lokalisert ved vanninntak på vaskerom i kjeller, funksjonstestet og fungerer.

Vurdering av avvik:

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

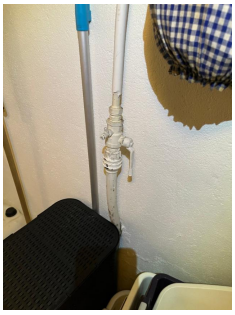
Konsekvens/tiltak

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

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Alder og omfang av fornyelse av innvendige rør er ikke avklart. Selgers opplysning om utvendig rørfornyelse i 1985 er omtalt under utvendige ledninger.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør hovedsakelig i plast. Eldre støpejern inngår fortsatt i deler av systemet. Stakemulighet er registrert på en ledning som går over i eldre støpejern. Lufting er registrert over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

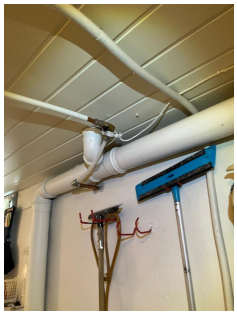
Ledningen med støpejern antas å betjene kjøkkenet, men dette er ikke bekreftet. Alder og skjult omfang er ikke avklart. Ingen konkret funksjonssvikt er dokumentert.



Mosevegen 15A , 3735 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 960
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Tilstandsrapport







TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Hovedsakelig naturlig ventilasjon via vegg-/vindusventiler. Periodisk mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Veggventilen i hobbyrom bak trappen i kjeller er tapetsert over.

Konsekvens/tiltak

• Den tildekkede ventilen begrenser luftutskiftingen. Ventilen bør åpnes og settes tilbake i funksjon.

Et mørkere felt og trekk bak tapetet er registrert.

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

Beskrivelse

Luft-til-luft-varmepumpe av typen Toshiba RAS-13SAVP-ND. Produksjonsår er ikke funnet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

Eier opplyser at service ble utført for ca. 3–4 år siden i forbindelse med utskifting av kledning. Servicedokumentasjon er ikke fremlagt.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Eldre varmtvannsbereder på ca 200l, plassert på vaskerom, tilkoblet med støpsel/stikkontakt.

Vurdering av avvik:

• Alder er usikker, men det er indikasjoner på at tanken er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

• Det bør forsøkes å konstatere alder f.eks. ved hjelp av rørlegger. Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

Tilkobling og stikkontakt er visuelt kontrollert uten synlig misfarging eller tegn til varmgang. Merkeskiltet med spesifikasjon kan ikke påvises.

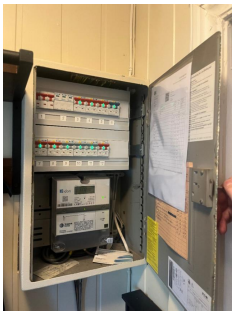
Elektrisk anlegg

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

Sikringsskap med jordfeilautomater, overspenningsvern og kursfortegnelse. DLE-rapport datert 06.01.2026 gjelder tilsyn 10.04.2025. Rapporten oppgir at rettelser er utført av BK Installasjon AS 06.01.2026. Selger opplyser i egenerklæringen også om ufaglært arbeid på anlegget gjennom årene.



Mosevegen 15A , 3735 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 960
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Tilstandsrapport

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat er registrert.

Vurdering av avvik:

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Kjeller har rom som defineres for "varig opphold" men ikke tilstrekkelig rømningsmuligheter. Gjelder trapperom og kjellerstue.

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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Faktisk byggegrunn er ikke dokumentert. Områdeanalyse datert 01.10.2026 viser eiendommen innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred og under marin grense. NGUs kart angir elve -/bekkeavsetning og stor mulighet for marin leire. Dette er kartopplysninger. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser ved befaringen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser at dreneringen er fra byggeår og ikke er fornyet. Ingen synlig grunnmursplast/drensplast er registrert.

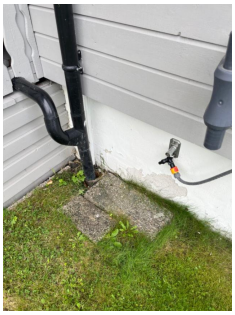
Vurdering av avvik:

• Eier opplyser om drenering fra byggeår uten fornyelse. Noe kjellerlukt og ingen synlig grunnmursplast. Skjult funksjon og oppbygging er usikker.

Konsekvens/tiltak

• Dreneringens funksjon bør vurderes ved fuktbelastning og nedbør. Følg med på lukt, fukt og overflater i kjeller. Eventuell fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring kan ikke utelukkes.

Kjelleren fremstod relativt tørr, men med noe kjellerlukt. Hulltaking mot kontrollert påført yttervegg ga ingen unormale fuktutslag. Dreneringens funksjon og skjult oppbygging er ikke fastslått. Fuktforholdene bør følges spesielt. Det er ikke påvist generell dreneringssvikt som i seg selv begrunner full utskifting.



takvann ledes bl.a. i eldre soilrør ned i grunnen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Pusset grunnmur mot kjeller. Grunnmuren fremstår generelt i grei visuell stand. Flere ventiler gjennom grunnmur/yttervegg. Opprinnelige tegninger viser stripefundament under grunnmur.

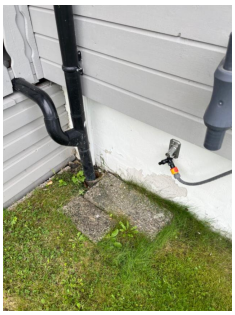
Vurdering av avvik:

• Lokalt løs puss/pussavskalling, særlig ved utekran.

Konsekvens/tiltak

• Løs eller skadet puss kan gi økt lokal fuktbelastning og videre avskalling. Årsaken bør vurderes, og puss utbedres med egnet materiale.

Lokalt løs puss er registrert, særlig ved utekran. Foto viser lokal pussavskalling. Løs puss bør fjernes, fukt-/frostbelastning undersøkes og pussen repareres. Ingen større synlige konstruktive skader er observert.



Løs murpuss/avflasset maling

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er relativts flatt og har i hovedsak lokalt fall fra boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

Mosevegen 15A , 3735 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 960
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Tilstandsrapport

• 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 ble ikke registrert spesielt ugunstige forhold med stor vannbelastning mot grunnmuren. Lokale fall og bortledning av overflatevann bør følges opp ved vedlikehold. Ingen vesentlig terrengfeil er dokumentert.

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

Beskrivelse

Kommunens VA-opplysninger datert 01.10.2026 angir offentlig vann og avløp, og ikke privat septikanlegg. Selger opplyser om utskifting av rør fra huset til offentlig nett til plast i 1985, ved ufaglært arbeid.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.

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

Videreføring til eldre rør i grunnen antas, men materialet er ikke sikkert fastslått. Eieropplysningen om plast fra 1985 avklarer ikke hvilke deler av fellesføringen som er fornyet. Ledningsforløp, materiale og ansvarsforhold bør avklares ved behov. Det er ikke dokumentert konkret funksjonssvikt.

Utvendige ledninger er skjult i grunn og ikke direkte kontrollert, vurderingen baserer seg på opplysninger fra kommunen og eieropplysninger.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Garasjetilbygget ligger tett mot gjerde. Faktisk eiendomsgrense og eventuelle avstandserklæringer ble ikke kontrollert på befaringen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på terrasse ved inngangsparti er for lavt i forhold til dagens krav

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

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

• Ubrennbar plate mangler foran feieluken i kjeller.

• Avvik: kjellertrappen er bratt og vanskelig å gå i. Det er registrert for store åpninger i rekkverket og mellom trinnene. Åpningene mellom trinnene er målt til ca. 147 mm, og eksisterende rekkverk er ca. 66 cm høyt. Rekkverk mangler på én side, og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har samlet sett mangelfull sikring.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Kjeller har rom som defineres for "varig opphold" men ikke tilstrekkelig rømningsmuligheter. Gjelder trapperom og kjellerstue.

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

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

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

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

• 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.

• Glør fra luken kan gi brannfare. Monter ubrennbar plate foran feieluken.

• Forholdene gir redusert støtte og økt risiko for fall og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å utbedre rekkverk og åpninger, montere manglende rekkverk og håndløper samt vurdere tiltak som gjør trappen mindre bratt og enklere å bruke.

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

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

• 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.

Mosevegen 15A , 3735 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 960
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

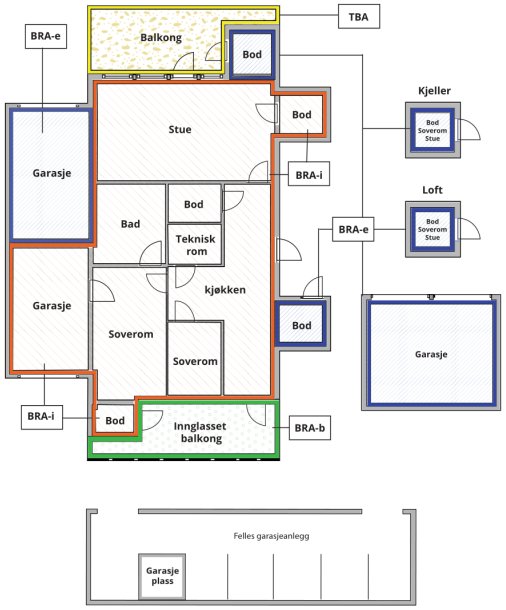
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Mosevegen 15A , 3735 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 960
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	82	59		141	42
Kjeller	72			72	
SUM	**154**	**59**			**42**
SUM BRA	**213**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, trapperom, soverom, bad, stue, kjøkken, soverom 2	Hobbyrom, garasje, hagestue	
Kjeller	Trapperom, bod, bad, kjellerstue, vaskerom, bod 2, vedbod		

Kommentar

Hobbyrom, garasje og frittstående hagestue utgjør arealer under BRA-e

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagte tegninger omfatter enebolig med kjeller, garasje datert/stemplet 1975 og takoverbygg. Kjellertegningen viser blant annet matrom, brenselrom, hobbyrom, disponibelt rom, vaskerom og tørkerom. Dagens romoppsett omfatter blant annet kjellerstue og bad. Godkjenning av eventuell bruksendring er ikke avklart. Selger opplyser at ny garasje ble oppført i 1995 uten søknad, og at eldre garasje ble gjort om til hobbyrom. Godkjenning av garasjen fra 1995 og plassering mot faktisk grense er ikke dokumentert av de eldre tegningene. Ferdigattest for enebolig er datert 03.07.1965. Kommunens opplysning om melding om tiltak gjelder takoverbygget og dokumenterer ikke godkjenning av garasjen fra 1995.
Det foreligger ikke plantegning av hovedetasjen.
Forholdene bør undersøkes nærmere, for eksempel ved å kontakte kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Selger opplyser om vinduer, kledning og etterisolering utført av D&S bygg i 2022 og el-kontroll utført av Elektro4 i 2026. Fremlagt DLE-rapport gjelder tilsyn 10.04.2025 og registrerer rettelser utført av BK Installasjon AS 06.01.2026.

Mosevegen 15A , 3735 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 960
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Jon-Inge Lid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	220	960		0	724 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Mosevegen 15A

Hjemmelshaver
Langerud Ivar Leonard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Kjørbekk i Skien

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 omfattes av kommuneplanens arealdel 2023–2035, plan 2021007, vedtatt 14.11.2024. Arealformål er boligbebyggelse, nåværende. Eiendommen ligger i gul støysone H220 og innenfor Bybåndet, jf. planrapport datert 01.10.2026.

Om tomten

Eiet tomt. Registrert areal er 724 m². Arealet er beregnet fra matrikkelkartet.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskrift er ikke gjennomgått. Eventuelle tinglyste rettigheter og heftelser må kontrolleres mot grunnboken.

Mosevegen 15A , 3735 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 960
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	29.09.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	04.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.10.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	29.09.2026		Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	Gjennomlest av kunde
2	14.10.2026	Oppdatert rombetegnelse

For gyldighet på rapporten se forside

Mosevegen 15A , 3735 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 960
4003 SKIEN

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Mosevegen 15A, 3735 SKIEN**	
Dato for energimerking **14.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368880**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164575446**
Gårdsnummer **220**	Bruksnummer **960**
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 **213,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **154,0 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 **182,14**

Vedlegg: Energiattest

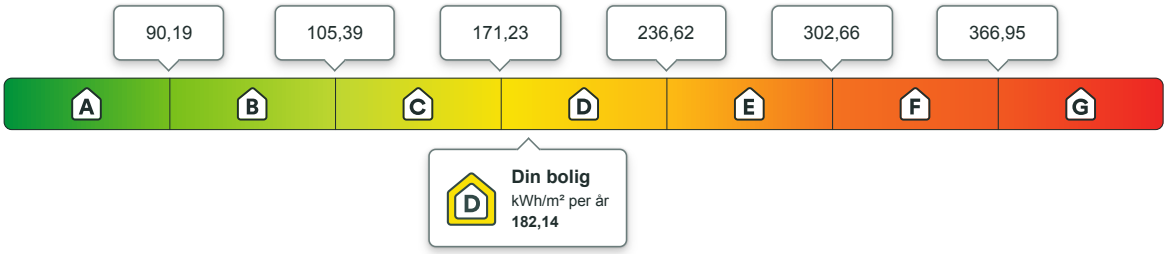
Mosevegen 15A, 3735 SKIEN

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
31 716,73	**192,66**

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



Mosevegen 15A, 3735 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**



Mosevegen 15A, 3735 SKIEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: 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.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

St. kr. 4/5,- 12/8-63. Dagbok nr. 2180 1963
Skien sorenskriverembete

Nr. 41. a
Eneret: Sem & Stenersen f. Oslo
8-58.

Til innhefting i panteboka.

Kjøpsk.

Skjøte.

Undertegnede Aage Reinholt Andresen

Gråtenmoen i Solum *født* 25/8- 35 *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Ivar Langerud,

Blomsgt. 4o, Skien *født* 3o/10-38 *(Datum og årstall)*

min/vår eiendom "Langbo"

g.nr. 2o *br.nr.* 960 *av skyld mk.* 1 øre *i* Solum *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 4362,- -firetusentrehundreogsekstito oo/loo-.

som er avgjort på omforenet måte.

Påstående uthus skal rives og tilhører selgeren.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Gråtenmoen, Solum den 2o. juli 1963.

Aage R. Andresen
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Aage Reinholt Andresen
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Ragnhild Aasheim Ruth Halvorsen

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Gråtenmoen i Solum den 2o. juli 1963.

Til vitterlighet: Berit Andresen

1. Ragnhild Aasheim
2. Ruth Halvorsen

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ferdigattest
Gjenpart

221/64.
Beh. nr.

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

Skien, den 3 / 7 19 65.

ANSVARSHAVENDE

Herr Asbjørn Heimholt,
Sommerfryd,
Skien.

SONE:

Solum.

ARB. ART:

Oppf. av enebolig.

BYGGEMELDING

Eiendom			gate/vei
Matr.nr.	g.nr. 20.	br.nr. 960.	
Eier Ivar Langerød.			
Dato / 19	Beh. 16 / 4 19 64.		

Overnevnte byggearbeide er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningssjefens kontor, den 3. juli 1965.

Toralf Hovi.

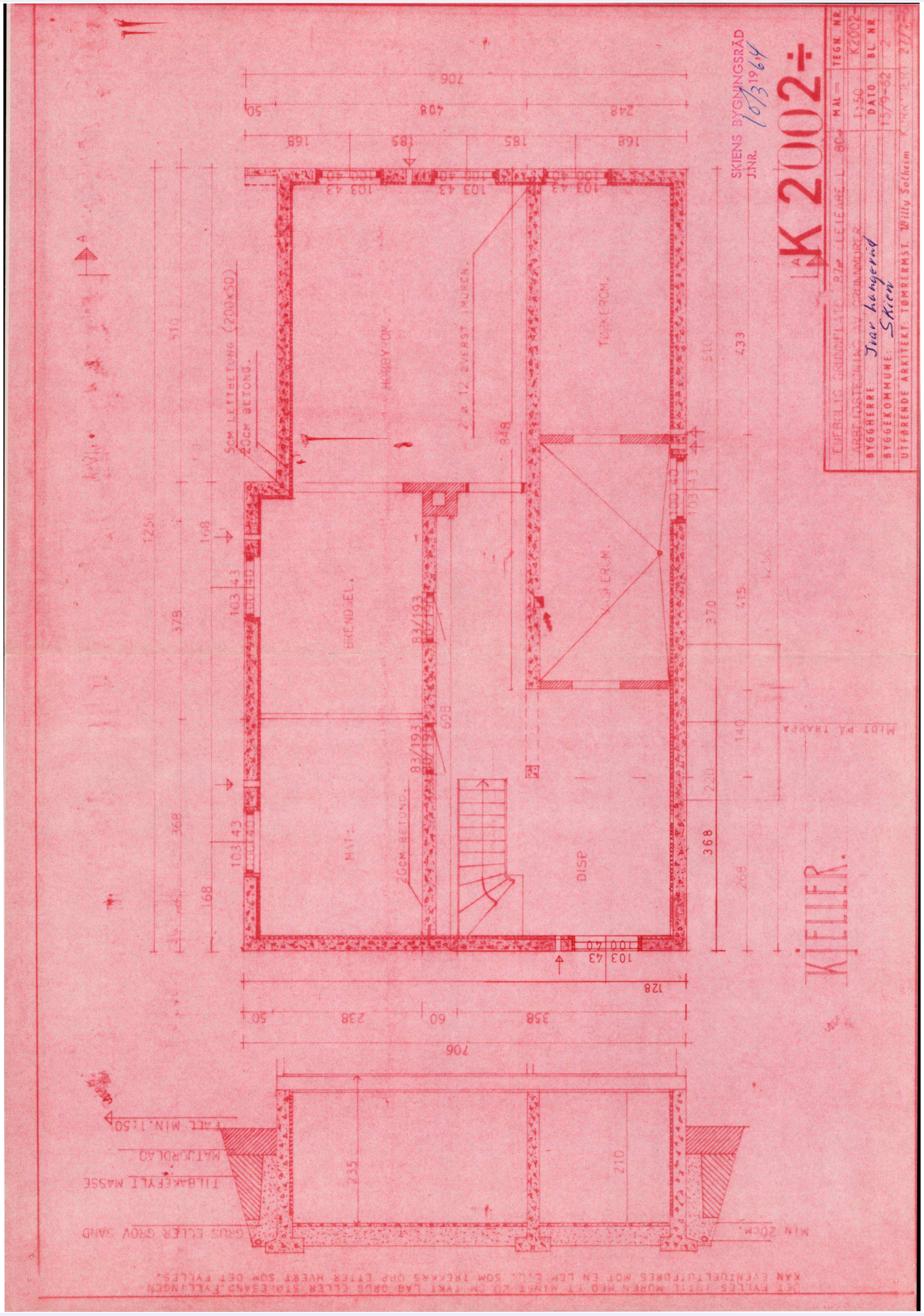
Bård Haugen.

Kopi: Ivar Langerød,
Raset,
Skien.

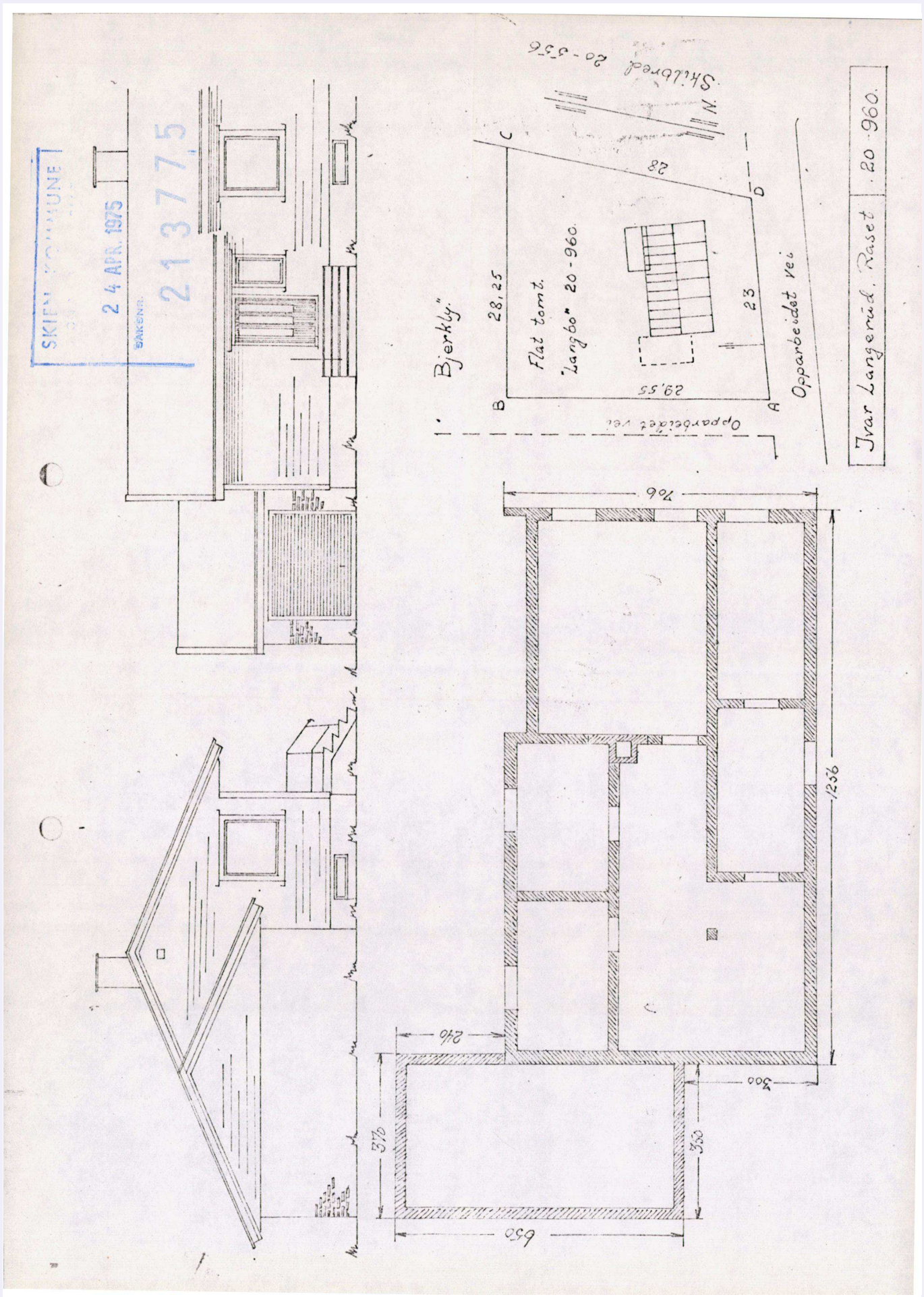
NB! Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygnings vedk. - i annet øyemed enn det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

(Skjema **Q** 2)

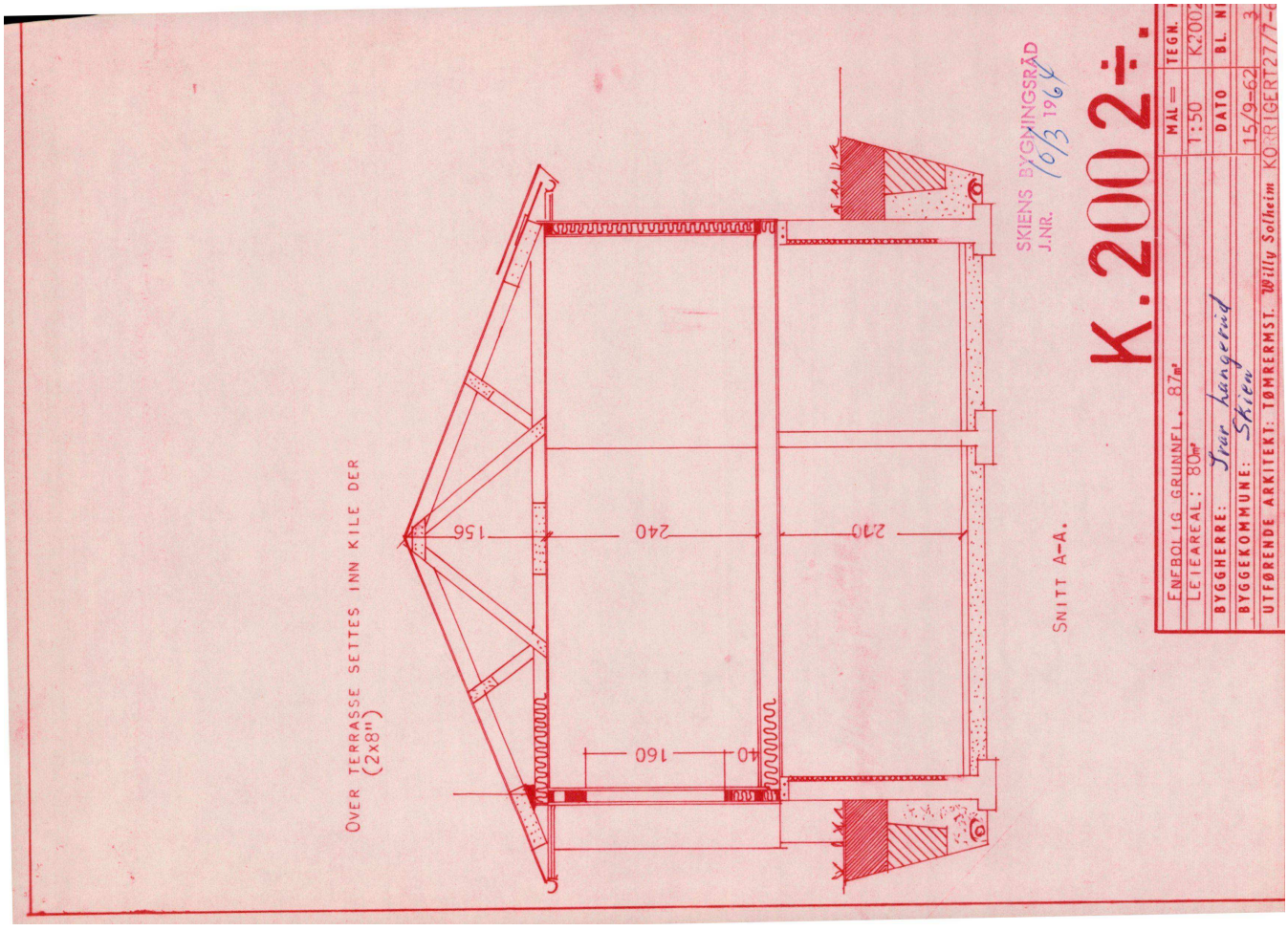
Vedlegg: Kommunalinformasjon



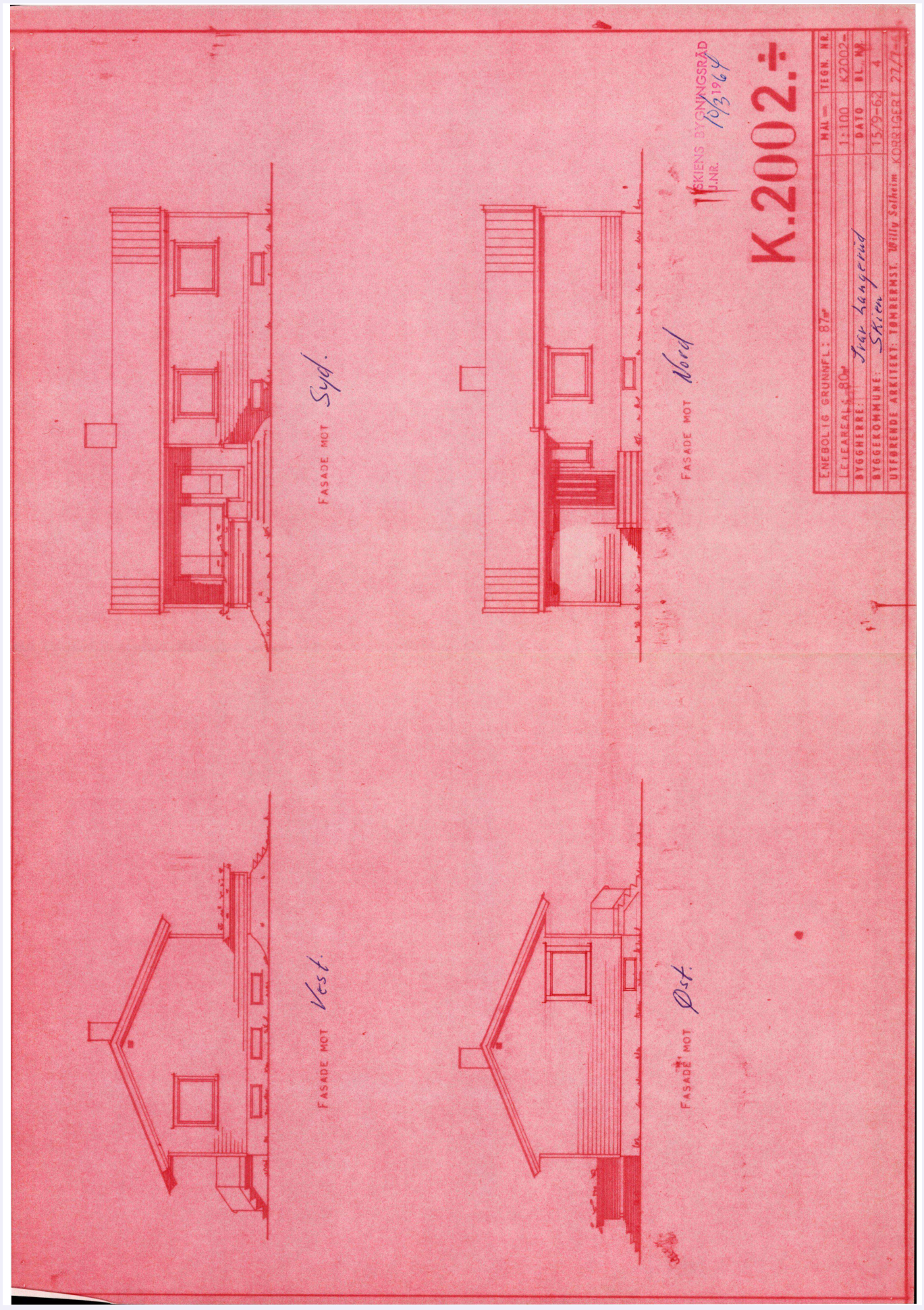
Vedlegg: Kommunalinformasjon



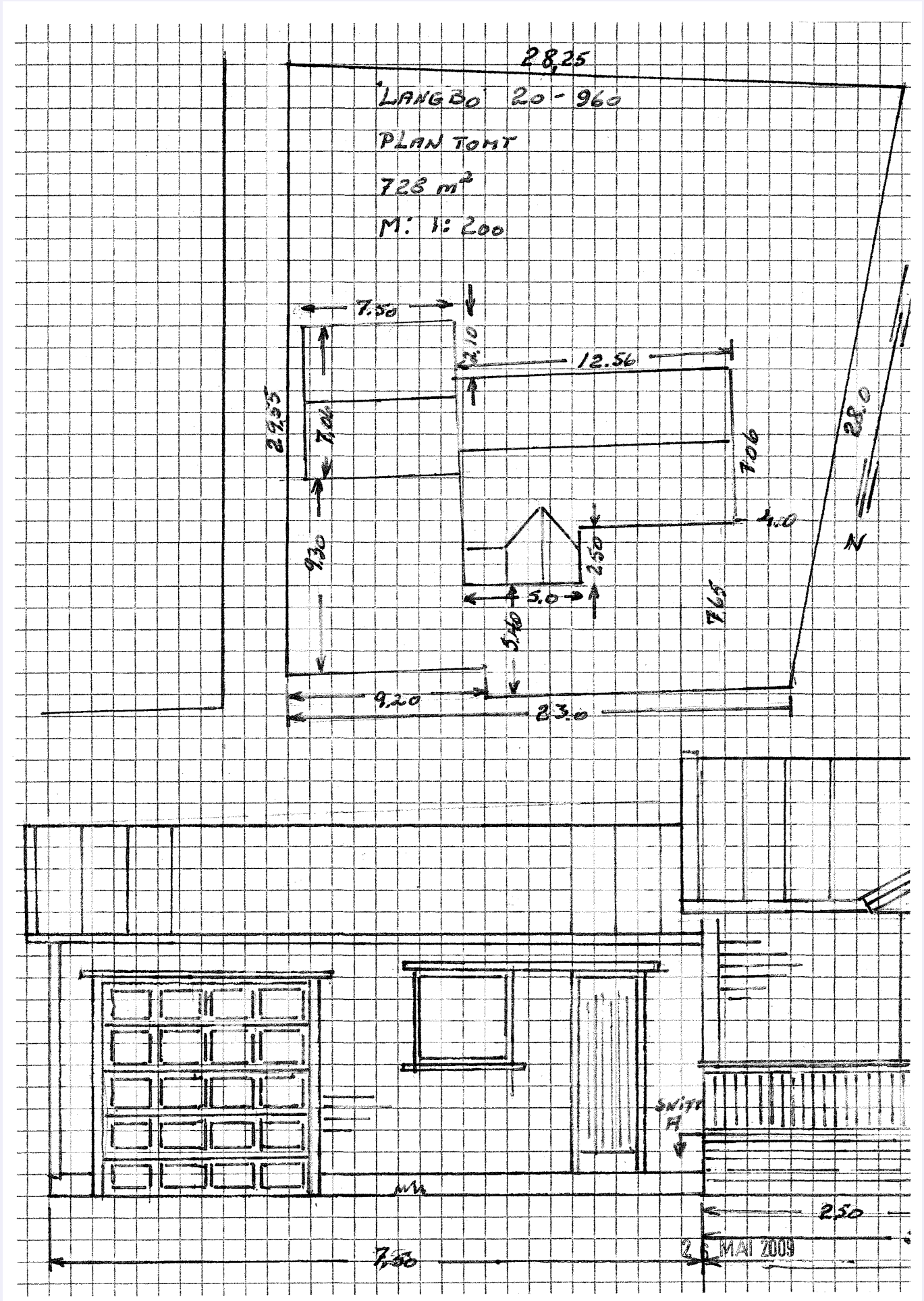
Vedlegg: Kommunalinformasjon



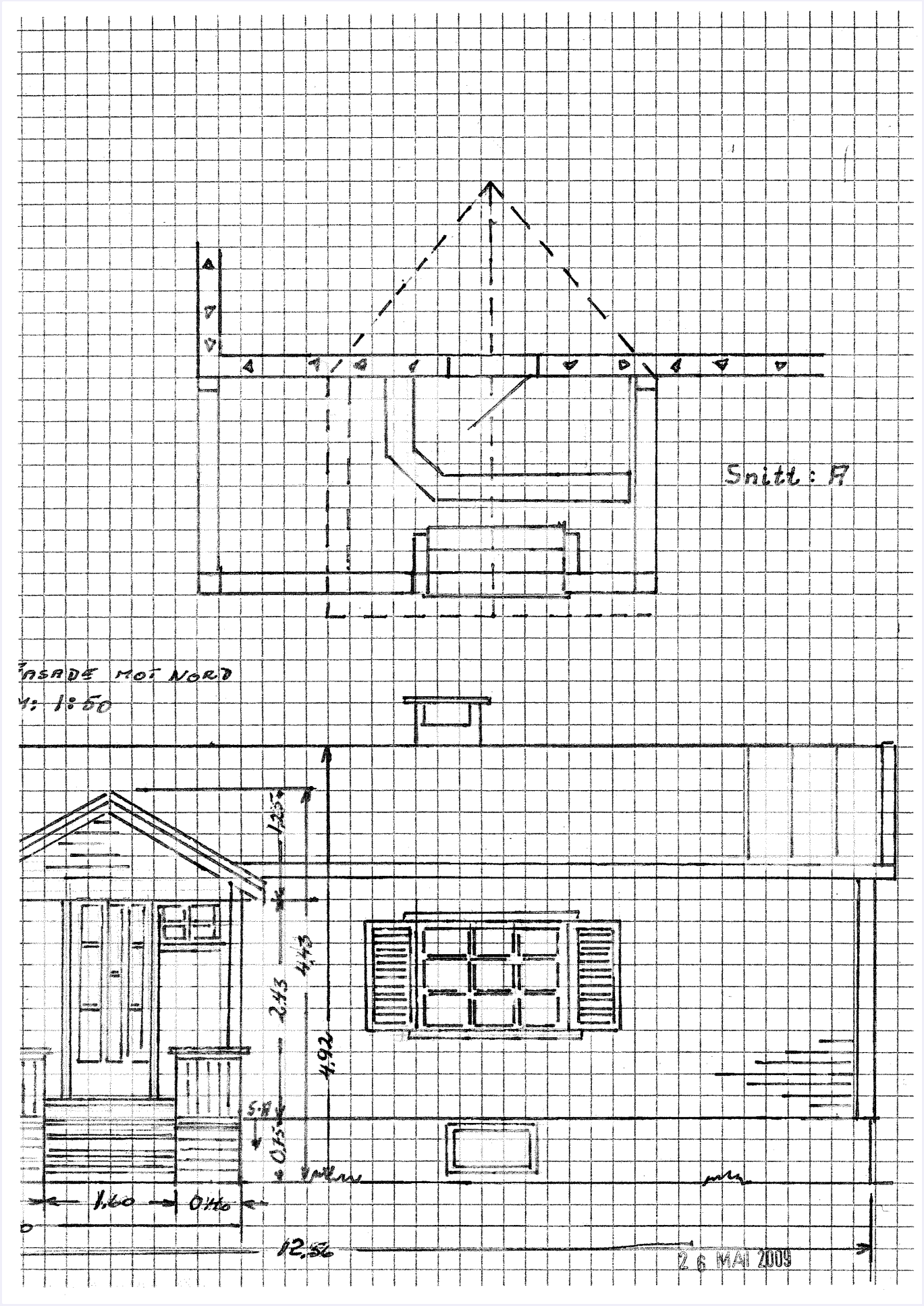
Vedlegg: Kommunalinformasjon



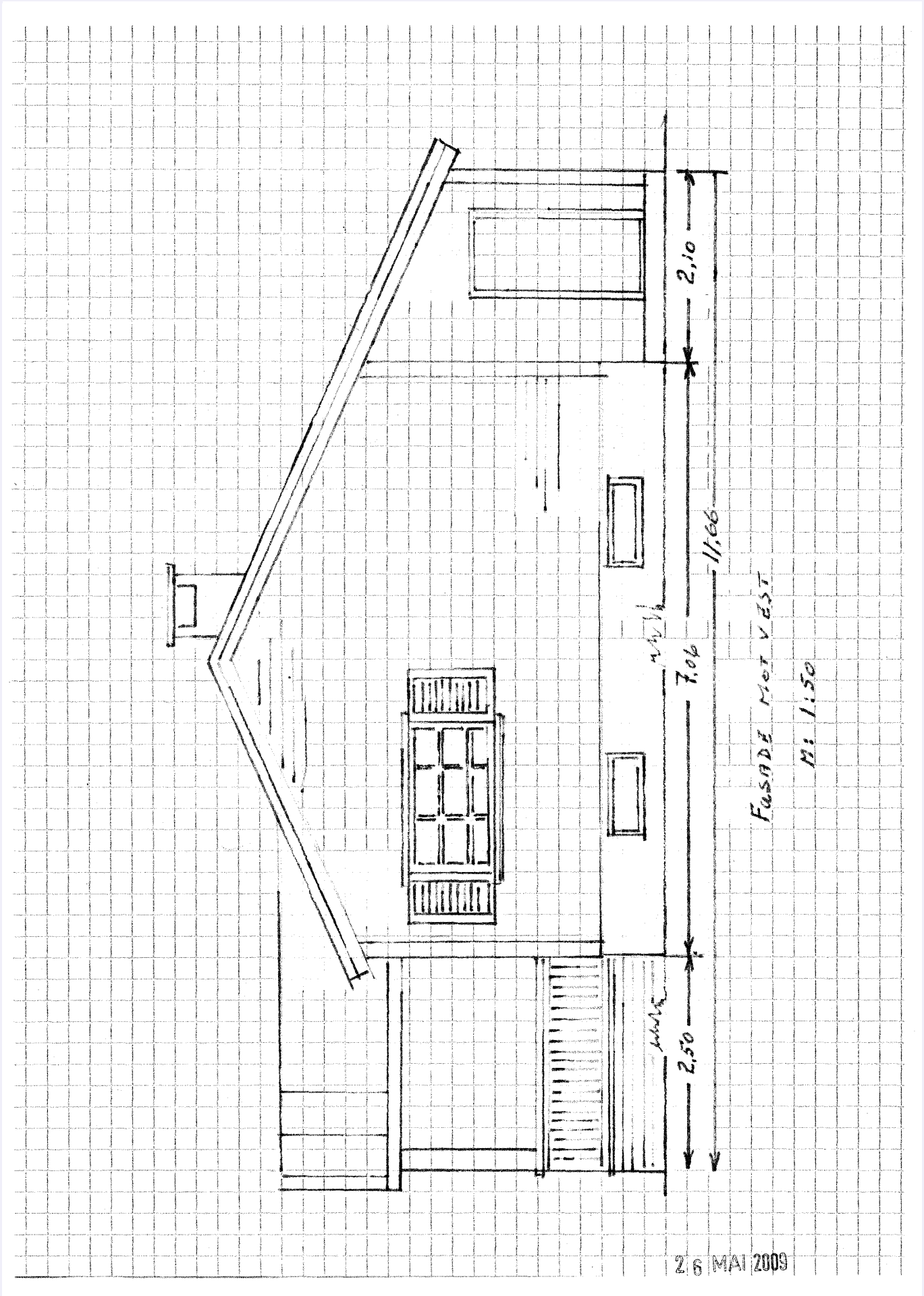
Vedlegg: Kommunalinformasjon



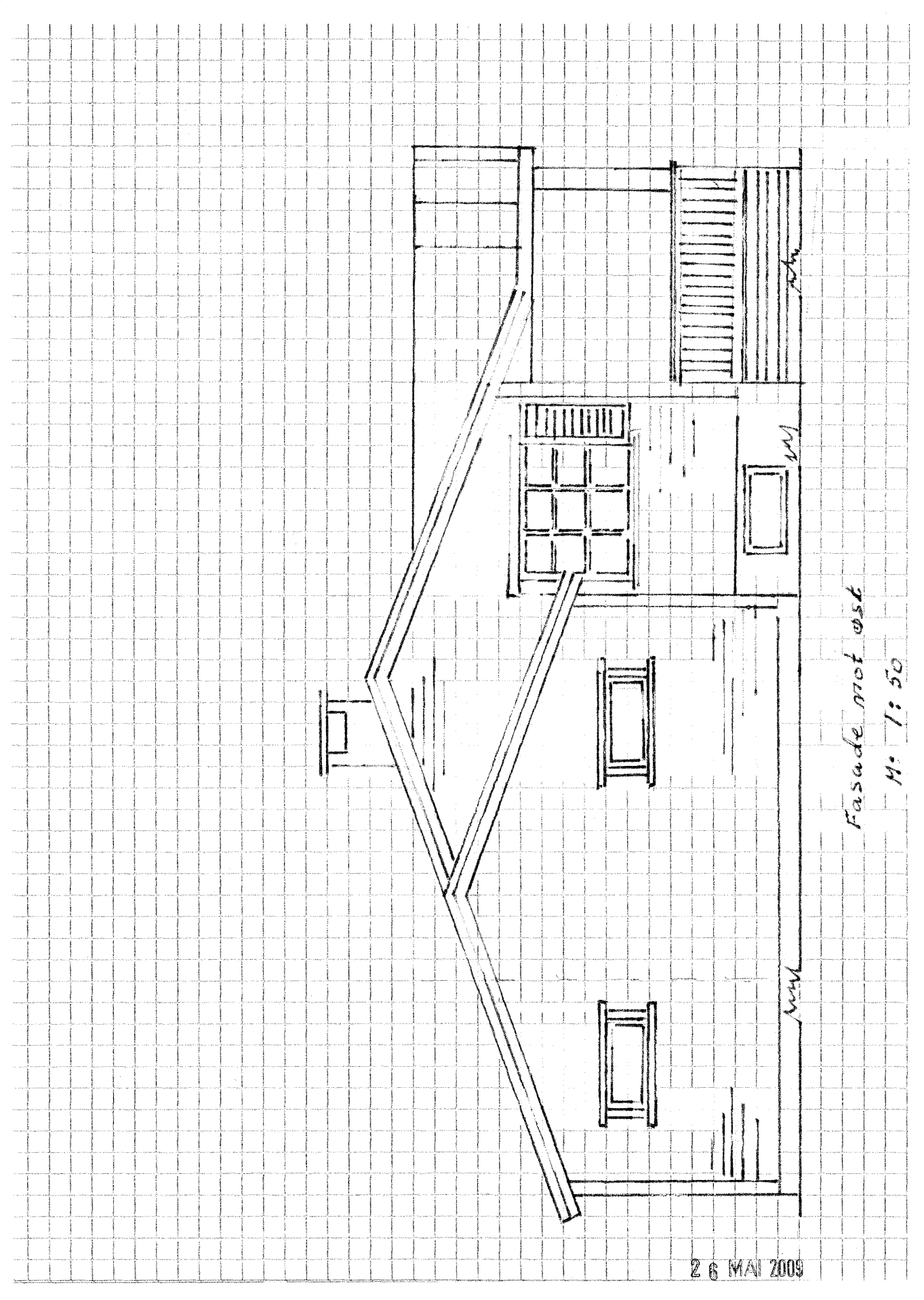
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

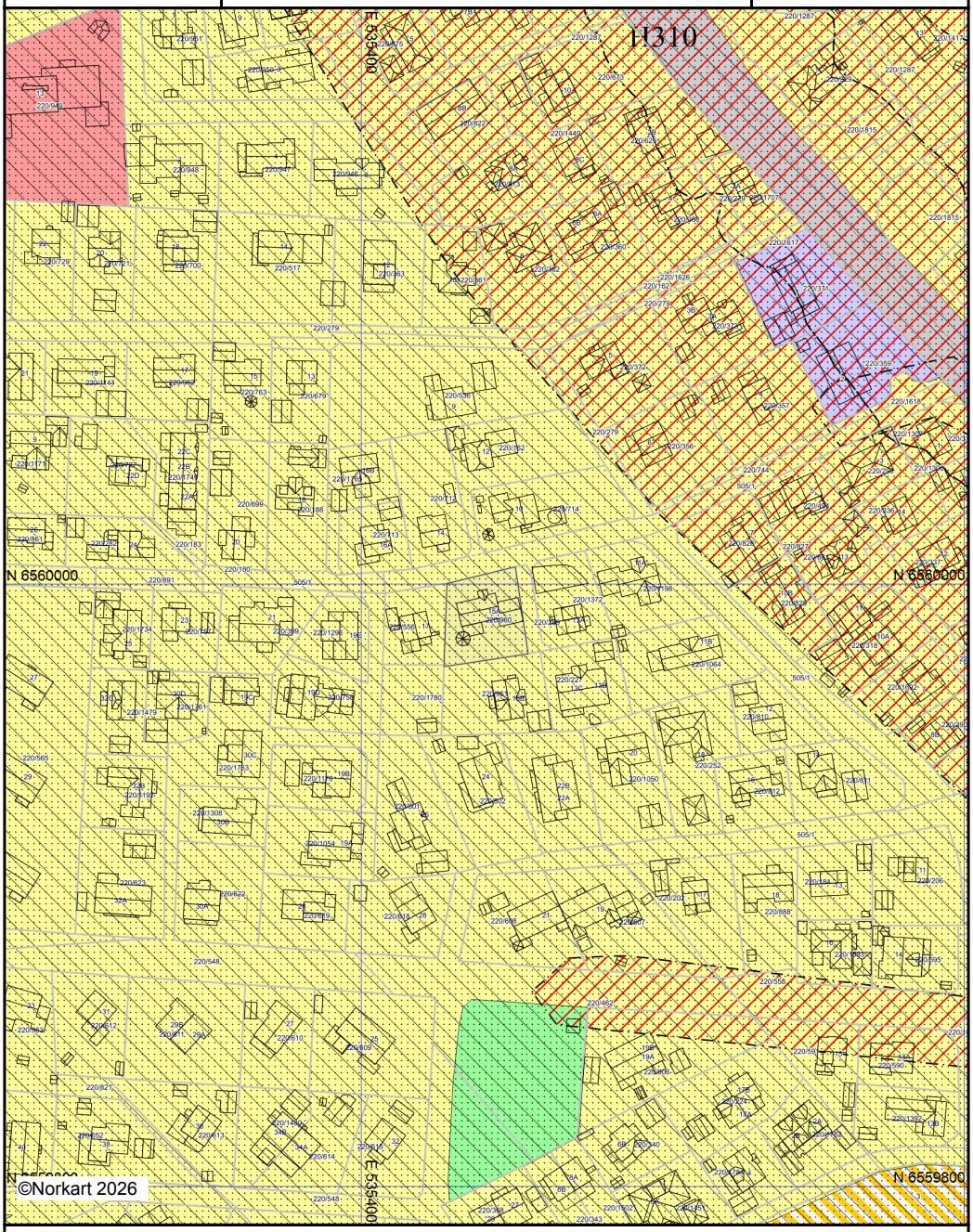
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 220/960
Adresse: Mosevegen 15A
Utskriftsdato: 01.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



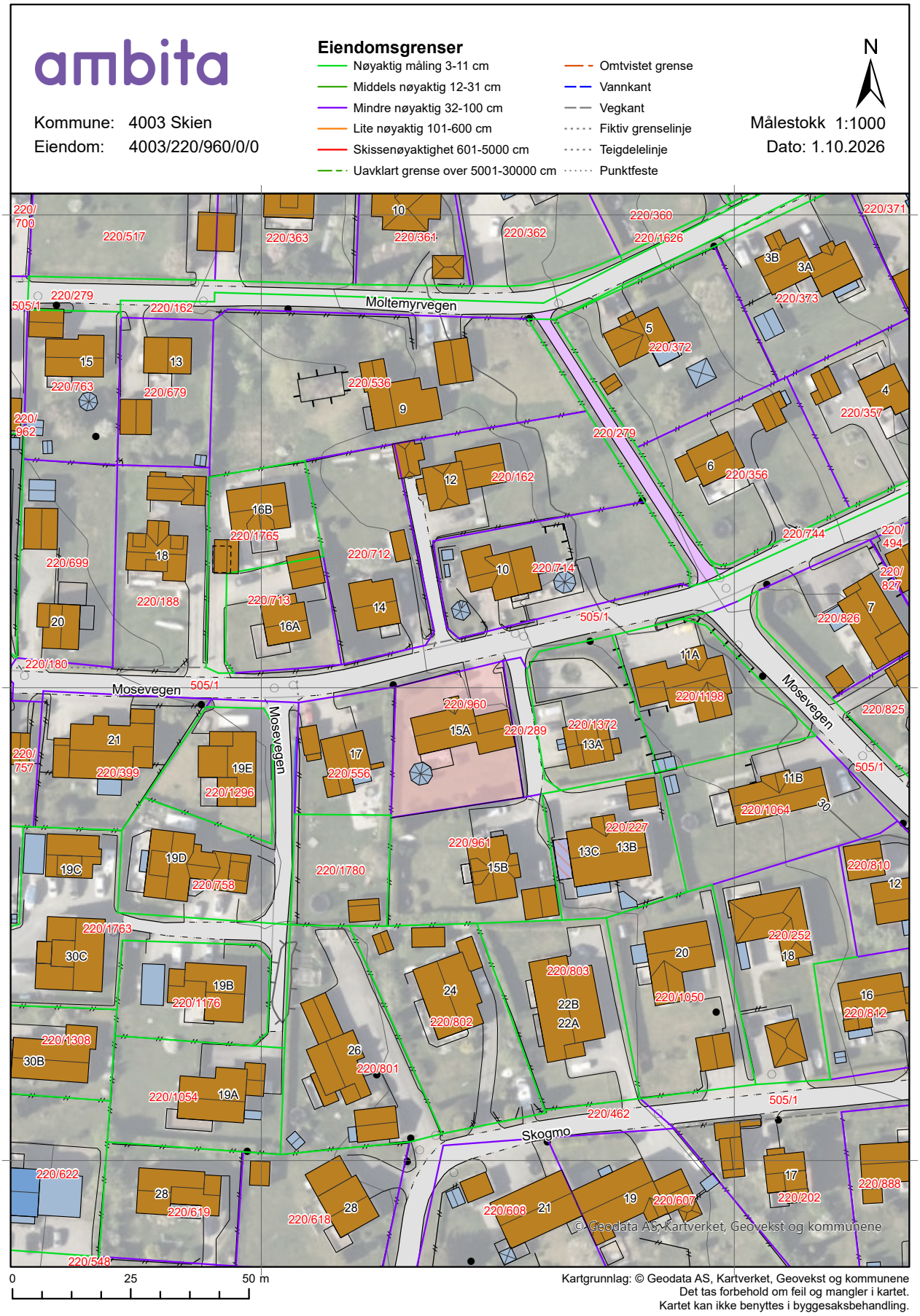
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



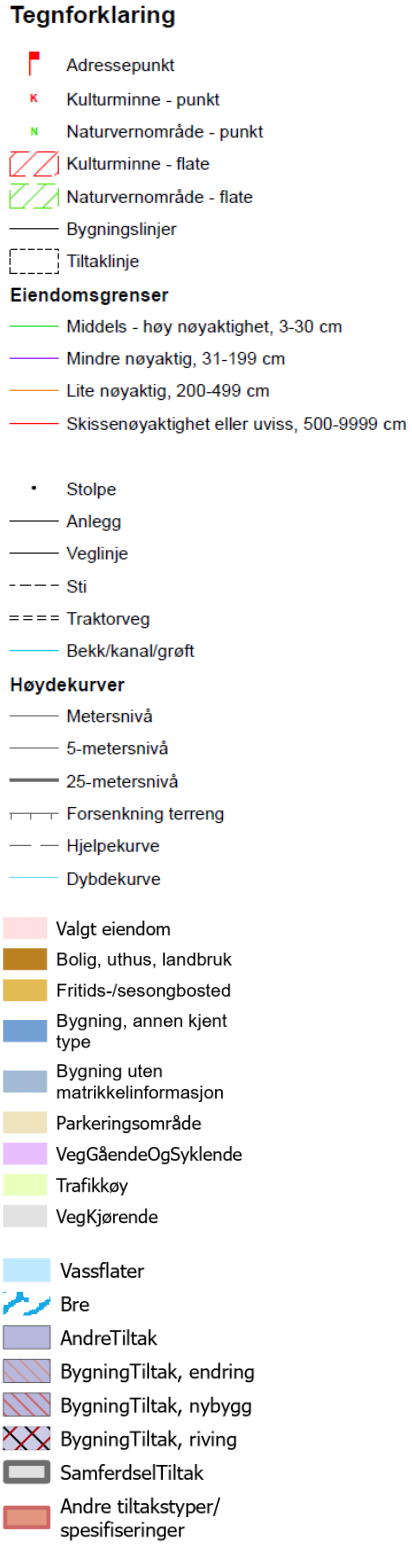
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

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

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

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2843260364 / Espen Thoresen, tlf. 47 44 33 33
Mosevegen 15A, 3735 Skien
Gnr. 220, bnr. 960 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

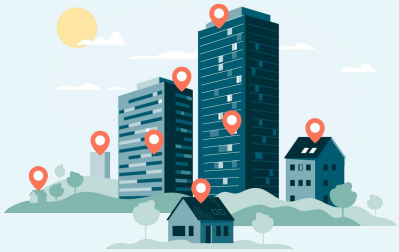
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2843260364
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.10.2026

Espen Thoresen
Eiendomsmegler

474 43 333
espen.thoresen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien
Postboks 184, 3701 SKIEN

eiendomsmegler1.no