

Velkommen til

Sverres gate 8
3725 Skien

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sverres gate 8
3725 Skien

Nærhet til vakre Bakkestranda. Flott, klassisk enebolig. Dobbelgarasje med el-lader. Nydelige, solrike utearealer. Rolig i blindvei!

Klassisk og romslig familiebolig med populær beliggenhet på Bakken. Her bor man i et etablert område, rett ved skole, barnehage og Bakkestranda. Boligen ligger ved en stille og rolig blindvei. Vakre uteområder, med hagebod, drivhus og frodig beplantning i en inngjerdet hage. Varme dager nytes til det fulle på to herlige uteplasser; en romslig terrasse ved inngangen og på en trivelig balkong med vidstrakt utsikt!

Boligen har klassiske rosetter, god takhøyde og store krysspostvinduer. Planløsningen går over to etasjer, med lyse og delikate overflater.To av stuene har ildsteder, og på kjøkkenet er det godt med skapplass. Badet er utstyrt med gulvvarme, og boligen har eget vaskerom i 1.etg og toalettrom i 2.etg. Dobbelgarasje med el-lader fra 2025.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 290 000
Omkostninger*	kr	116 100
Totalpris inkl. omk.	kr	4 406 100
BRA/BRA-I		265/175 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 669.20 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1895
Energimerking		F

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Tonje Nystad
Eiendomsmegler

902 45 578
tonje.nystad@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 290 000**
Omkostninger*	kr	**116 100**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 406 100**

***Omkostninger**
4 590 000,00 (Prisantydning)

114 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Grunnboksutskrift kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
116 100,00 (Omkostninger totalt)

Kr 15 200 (Boligkjøperforsikring - valgfritt)
Kr 131 300 (Sum inkl. boligkjøperforsikring)

Kr 18 000 (Boligkjøperforsikring Pluss - valgfritt)
Kr 134 100 (Sum inkl. Boligkjøperforsikring Pluss)

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 34 828 pr. år for 2026
Dette inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feiing. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 300, bnr. 3799 i Skien kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 175 m2
BRA-e: 38 m2
BRA total: 213 m2

Kjeller
BRA-e: 38 m2. Uinnredet kjellerrom

1. etasje
BRA-i: 91 m2. Entrè, garderobe, gang, stue, forstue, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom og bod
TBA: 34 m2. Terrasse

2. etasje
BRA-i: 84 m2. Gang, omkledningsrom, gang, 4 soverom og toalettrom
TBA: 8 m2. Veranda

Garasje:

BRA-e: 46 m2

BRA total: 46 m2

1. etasje
BRA-e: 46 m2. Garasje

Hagebod:

BRA-e: 6 m2
BRA total: 6 m2

1. etasje
BRA-e: 6 m2. Hagebod

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Skap under trapp er vurdert som skap og medtatt i boligens BRA-i
Platting/gangbane i tilknytning til inngangsparti er ikke medtatt i terrasse- og balkongareal (TBA).
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Takhøyden i kjellerer varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevheter. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart, og høyden varierer rundt 190 cm i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle nøyaktig med vanlige metoder.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Garasjens loftsetasje er ikke målverdig på grunn av lav takhøyde, ubnder 1,90 meter. Arealet må ha en fri høyde på minst 1,90 m for å telles med, og ved skråtak utvides beregningen 0,6 meter utenfor punktet der takhøyden er nøyaktig 1,90 m. Bredden på arealet må også være minst 60 cm.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Antall soverom
3

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

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i dobbel garasje fra 2015 og på asfaltert gårdsplass i forkant av garasjen.
Det er installert elbillader i garasjen i 2025.

Tomt
Tomteareal er 669.20 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Beliggenheten er ideell for familier, i et etablert og populært område med umiddelbar nærhet til Bakken barnehage. Eiendommen har to adkomster, fra Wessels gate til garasjen samt via port fra Sverres gate til gruslagt gårdsplass. Sistnevnte er en stille blindgate som gjør bomiljøet trygt og rolig.

Fra gårdsplassen er det port inn til et vakkert uteområde, pent opparbeidet med trær, busker, blomster, gressplen, steinlagte gangstier og diverse beplantning. Et drivhus understreker idyllen, og hagen rammes fint inn av en hekk og et hvitmalt stakittgjerde. Hagen oppleves som en privat oase med mye boltreplass for store og små.

Ved inngangen har boligen en veranda og en delvis overbygd terrasse, og sammen skaper de et stort uterom med ulike soner for familien. Verandaen har adkomst fra den ene stuen, og på terrassen er det levegger for fin skjerming. Her nytes enkelt både stille stunder og lange, sosiale kvelder i godt lag. Sommerdagene tilbringes også på en koselig balkong ved et av soverommene. Belysning er montert, og på balkongen får man vid og helt nydelig utsikt over nærområdet.
Det er også kjellerlem ved inngangspartiet, med adkomst til kjelleren.

Parkering i dobbel garasje fra 2015 og på asfaltert gårdsplass i forkant av denne. Garasjen har ladeboks til el-bil, installert i 2025.

Det gjøres oppmerksom på at deler av boligen mot Sverres gate er oppført utenfor eiendommens tomtegrenser og over på kommunal grunn. Se vedlagte eiendomskart.

AVLØPSLEDNING
Det gjøres oppmerksom på at det er nedlagt kommunal avløpsledning over eiendommen, nede ved garasjen. Det må påregnes at vannledninger fritt og uhindret må kunne repareres og vedlikeholdes. Se vedlagt vann- og avløpskart.

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

Byggeår
Ca. 1895

Innhold
Boligen består av følgende rom:

Kjeller:
Uinnredet kjellerrom

1. etasje:
Entrè, garderobe, gang, stue, forstue, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom og bod

2. etasje:
Gang, omkledningsrom, gang, 4 soverom og toalettrom

I tillegg er det oppført dobbel garasje, hagebod og drivhus på eiendommen.

De rommene som er opplistet ovenfor er angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport og er etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende.

Bad i 1. etasje og soverom med veranda i 2. etasje er innredet og omgjort uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. I tillegg er toalettrom i 2. etasje omgjort til bod.

Hageboden og terrasser 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.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under Ferdigattest og brukstillatelse.

Standard
Boligen fremstår som et flott familiehjem med en delikat miks av klassisk og moderne. God takhøyde i hovedetasjen bidrar til en herlig og luftig atmosfære.

Opprinnelig fra 1895 har boligen klassiske rosetter, god takhøyde og store krysspostvinduer. Planløsningen går over to etasjer, med lyse og delikate overflater. To av stuene har ildsteder, og på kjøkkenet er det godt med skapplass. Badet er utstyrt med gulvvarme, og boligen har eget vaskerom. Nyere dobbelgarasje med lader til el-bil installert i 2025.

Boligen har varierende overflater og består hovedsakelig av parkett/laminat/tregulv/vinylflis på gulv, tapet/trepanel/mdf-plater på vegger og malte slette flater/trepanel/takplater i tak.

Det er i 2025 etablert nye lamper i stue/spisestue, lagt opp nye stikk i stua samt utført diverse andre elektiske arbeider. Samsvarserklæring foreligger og kan utleveres ved henvendelse til megler.

Godt med ekstra lagringsplass finnes på loftet, i garasjen, i kjelleren, i hageboden og i en bod ved hovedstua.

1. etasje
ENTRÉ/GANG
Med adkomst via tofløyet inngangsdør kommer man i lyse gangarealer med hvitmalte panelvegger og mønstrede vinylfliser på gulvet. Et eget walk-in closet gjør det enkelt å holde det ryddig i entreen. Lukket tretrapp opp til 2. etasje.

STUER
Boligen har tre tilstøtende stuer i direkte tilknytning, noe som bidrar til ekstra fleksibilitet og meget god møbleringsfrihet. De to største er innredet med parkettgulv, vakre rosetter i taket og hvitmalte brystningsspeil på veggene. Store krysspostvinduer slipper inn rikelig med naturlig lys, og i hovedstuen er det peisovn for ekstra varme og hygge. Denne stua har også en ny, flott

spilevegg som tilfører både varme, dybde og kontrast.

Det andre rommet passer utmerket som spisestue, hvor familien kan samles for hyggelige måltider rundt et langbord. Spisestua har vedovn med glassdører for lun varme. I den siste stua er det utgang til hagen og den fine verandaen ved inngangen. I 2023 ble det satt inn en ny varmepumpe, og stua er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok.

KJØKKEN
Kjøkkenet har parkettgulv, fint lysinnslipp og panelvegger malt i en delikat gråtone. Innredningen er oppført langs to vegger, med grå, profilerte fronter, vitrineskap og oppvaskkum nedfelt i en laminert benkeplate. Belysning er montert over benken, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator, i tillegg til samme type fliser som entreen. Opplegg for oppvaskmaskin er etablert, og integrert i innredningen er det platetopp og stekeovn.

BAD/VASKEROM
I første etasje har boligen et romslig bad og et eget praktisk vaskerom. Badet fra 2005 er innredet med vegg- og gulvfliser i ulike gråtoner. Varme er lagt i gulvet, og badet har toalett og dusjkabinett.
Baderomsinnredningen har et klassisk uttrykk, bestående av heldekkende servant med mørke underskap, to matchende høyskap med glassfronter og et speil med belysning over servanten. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Vaskerommet har gulvbelegg, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

2. etasje
STUE/SOVEROM/OMKLEDNINGSROM
Det er tilsammen fire soverom i 2. etasje, hvor et i dag benyttes som stue og et som kontor. Hovedsoverommet er meget romslig, med vedovn, gode lysforhold og stor skyvedørsgarderobe. Utenfor soverommene er det et omkledningsrom, og fra et av soverommene er det egen veranda. Det er i tillegg etablert et toalettrom i 2. etasje i 2026.

Soverom med veranda i 2. etasje er innredet og omgjort uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen.

TILSTANDSGRAD 2 OG 3.
Nedenfor følger en oversikt over de bygningsdeler der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3. Store eller alvorlige avvik:
Utvendig: Takkonstruksjon rundt pipe - Vinduer med råteskader - Kjellerlem - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig: Etasjeskille/gulv mot grunn - Pipe og ildsted
Tekniske installasjoner: Avløpsrør
Tomteforhold: Fuktsikring og drenering
Våtrom 1. etasje bad: Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom 1. etasje vaskerom: Generell
Spesialrom 2. etasje toalettrom: Overflater og konstruksjon
Kjøkken: Overflater og innredning

TG2. Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig: Taktekking - Nedløp og beslag - Veggkonstruksjon - Takkonstruksjon/Loft - Vinduer - Dører - Utvendige trapper
Innvendig: Overflater - Rom Under Terreng - Krypkjeller - Innvendige trapper - Innvendige dører
Tekniske installasjoner: Vannledninger - Ventilasjon - Varmtvannstank
Tomteforhold: Grunnmur og fundamenter - Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom 1. etasje bad: Overflater vegger og himling - Overflater Gulv - Sanitærutstyr og innredning

- Ventilasjon

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad i følge kart fra Norges geotekniske institutt. http://geo.ngu.no/kart/radon

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Bygget ligger i et aktsomhetsområde for flom i følge kart fra Norges vassdrags- og energidirektorat.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten.
I tilstandsrapporten fremkommer det mer og utfyllende informasjon om boligens tilstand, og det er viktig å sette seg grundig inn i tilstandsrapport og øvrige salgsinformasjon før kjøp.

Innbo og løsøre
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. 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 med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør er vedlagt, og denne er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der annet ikke er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Beliggenhet
Sverres gate 8 har en svært attraktiv og fin beliggenhet på Bakken, innerst i en rolig blindgate. Området er sjarmerende og hyggelig, med hovedsakelig eldre bevaringsverdig bebyggelse. Plasseringen av eiendommen kan beskrives som tilbaketrukket, og uten gjennomgangstrafikk.

Eiendommens plassering byr på tilgang til gode oppvekstvilkår med trygge veier til skoler og barnehage et steinkast unna. Det er også en kort spasertur til bl.a. lekeplasser, fritidsaktiviteter, idrettsanlegg, Skagerak Arena, kino m.m.

Videre er det få minutters gange til populære Bakkestranda med flotte bademuligheter og aktivitetsmuligheter for både liten og stor.

I nærområdet ligger også Lundedalen, og eiendommen ligger som et fint utgangspunkt for en hyggelig gå- eller sykkeltur rundt flotte Hjellevannet.

Skien sentrum ligger ca. 1,2 km unna med alt av byens fasiliteter som kafeer, restauranter, kjøpesenter, sjarmerende butikker, parker og offentlige tilbud m.m

En kort spasertur unna når man også butikkene på Myren via gangbroen over Falkumelva.

Adkomst

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

Byggemåte
For opplysninger om byggemåte, se vedlagte takstdokument.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen iflg. kommunen.
Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for godkjente tiltak det er søkt om før 01.01.1998.
Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest forutsatt at de er iht. tidligere godkjenning. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

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

Det er utstedt ferdigattest for nybygg garasje den 25.06.2025.
At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er i forbindelse med salget innhentet bygningstegninger for boligen fra Skien kommune. Mottatte tegninger for boligen er datert i 1949 og 1954, samt at enkelte er udatert. Tegninger for garasjen er datert 06.03.2015. Tegninger kan utleveres ved henvendelse til megler.

Kommunen besitter dokumentasjon på skiftning av vinduer 30.08.1948. Innredning av bad og klosettrom 13. september 1954.

Rom angitt som "brensel" på tegningen er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel, altså fra boddrom til oppholdsrom, og er
dermed ikke godkjent for dagens bruk hos kommunen. Dette dreier seg om bad i første etasje og soverom med veranda i
andre etasje.

Toalettrom i 2. etasje er etablert i 2026. En del av rommet er på originale tegninger merket som kott, og en del av rommet er på orignale tegninger merket som toalettrom. Kottet er innlemmet i toalettrommet uten at dette er omsøkt hos kommunen.

Mottatte bygningstegninger er ikke komplette, og det er derfor vanskelig å kontrollere om det er gjort søknadspliktige tiltak og/eller bruksendringer på deler av fasaden. Det er kun mottatt fullstendig fasadetegning mot sydøst.

Det er utført noen endringer på garasjen vedr. vinduer og dører, samt at det er etablert utvendig adkomst til loftetasjen.

Hageboden og terrasser 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 og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringer/oppføringer nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring, riving 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 eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir ovennevnte forhold på kjøpers ansvar og risiko da boligen selges slik som opplyst.

Hvitevarer
Kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og vedfyring. Boligen har mursteinspipe, tre vedovner og peis med innsats.
Varmekabler på bad.
Varmepumpe i en av stuene.

Varmtvannstanken fra 1980 er på ca. 200 liter og plassert i kjeller.

Ifølge selger skal varmekilder fungere på en tilfredsstillende måte. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd F (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Energiattesten er vedlagt i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd
Det er ikke opplyst hvilken tv- og internettleverandør som er tilknyttet eiendommen.
Ny eier må selv bestille ønsket abonnement til TV- og internett, og dekke kostnader forbundet med dette.

Adgang til utleie
Boligen er hos kommunen registrert som enebolig.

Selger opplyser 20.05.2026 om at hele boligen er utleid og genererer en leieinntekt på kr. 26 500,- per mnd.

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
Bygningssakkyndig opplyser:
"Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad i følge kart fra Norges geotekniske institutt."

Kjøper overtar eiendommen slik og må selv vurdere om det er behov for måling og fremtidige tiltak, og har også risikoen for dette. For mer informasjon vedrørende radon, se www.dsa.no/radon

Regulering
Hovedelen av eiendommen er ikke omfattet av reguleringsplan og/ eller reguleringsbestemmelser, dvs. uregulert område. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

En liten del av eiendommen (22,05 m2) ligger i et område regulert til turvei iht. reguleringsplan for et område begrenset av Søndre Falkum veg, Oscars gate og Wessels gate i Skien. (20.2.1992) med plan id 635.

Eiendommen grenser til reguleringsplan for Barnehage på eiendommen Åsmund Vinjesgate 20. Gnr. 300 bnr. 4179. (12.9.1990) ifølge opplysninger fra kommunen.

Videre ligger eiendommen i område som i kommuneplanens areadel datert 2.5.2024 er avsatt til:
Bevaring kulturmiljø
Boligbebyggelse - Nåværende
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Flomfare

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det i henhold til kommunedelplan går en sone for bevaring kulturmiljø over eiendommen. I tillegg er boligen SEFRAK-registrert og boligen er klassifisert i kulturminnevernplanen. Kulturminnevernplanen har graderinger for bevaringsverdighet, hvorav eiendommen ligger i hensynsone C. I hensynsone C dreier det seg i hovedsak om å bevare eksisterende uttrykk. Se vedlagte reguleringskart og situasjonskart. Bestemmelsene i reguleringsplanen fastsetter bruk og grenser for hva som kan tillates av endringer på eksisterende bebyggelse. Ved utbedring og vedlikehold tillates ikke endringer som forandrer bygningens karakter. Videre er det blant annet krav til opprettholde det enhetlige preget bygningsmiljøet i området har.

På kommunens kart ligger hele eiendommen i et område markert som faresone for flomfare. Det kan være forbud, begrensninger i bruk og/ eller behov for sikringstiltak bl.a. i forbindelse med byggetiltak og andre arbeider i og nær flomsoner.
Ta kontakt med kommunen eller NVE ved spørsmål i forhold til dette.

Situasjonskart/eiendomskart, 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.

Det gjøres oppmerksom på at det er nedlagt kommunal avløpsledning over eiendommen, nede ved garasjen. Det må påregnes at vannledninger fritt og uhindret må kunne repareres og vedlikeholdes. Se vedlagt vann- og avløpskart.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 965 226 for 2025.
Formuesverdien er opplyst av selger.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgiving, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Overtakelse
For oversikt over hva som følger med eiendommen, så vises det til "Oversikt over tilbehør og løsøre til eiendommen".

Nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

Eier
Hanne Kristine Solbakken
Henrik Gunnar Lunde

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

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

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

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

Andre relevante opplysninger
ELEKTRISK ANLEGG
Bygningssakkyndige kan i tilstandsrapport ha knyttet kommentarer til det elektriske anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier, men dette er ikke det samme som en el-kontroll utført av godkjent el-kontrollør. Se tilstandsrapport og egenerklæring.
I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år.

Det opplyses blant annet i tilstandsrapporten:
"Delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg, sikringsskap i gang i andre etasje med automatsikringer. Varmekabler på bad, det er installert elbillader i garasjen."

NORGESPRIS
Selger har opplyst at det er inngått avtale om Norgespris. Dette er en avtale som er bindende for eiendommen ut avtaletiden. Se norgespris.no for mer informasjon.

MEGLERS VEDERLAG
Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg:
Provisjon fastpris, kr. 30 000
Markedspakke, kr. 24 200
Tilrettelegging, kr. 16 900
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr. 2 500
Tinglysing av sikring/pantesperre, kr. 545
Innhenting kommunal informasjon, kr. 3 272
Oppgjørshonorar, kr. 7 900
Totalt, kr. 85 317

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger av denne eiendommen er ansatt i EiendomsMegler1 Telemark, avd. Skien.

I forbindelse med oppdraget tilbyr vi partene produkter og tjenester fra Fremtind, HELP, Vend Marketplace (Finn.no), Visma Meglerfront (digitale skjemaer) og Sparebank 1.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Peer Olav Kittilsen den 20.03.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema og har kommentarer på følgende punkter:
- Bad/våtrom
- Tidligere vannlekkasje
- Skjevheter

- Vanninntrengning
- Pipe/ildsted
- Elektrisk anlegg
- Flomområde
- Tilstandsrapport
- Andre arbeider
- Gulv i stue
- Norgespris

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. 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. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. 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
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr. 2 800,-/3 200,-/4 600,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr. 1 000,- ved salg av Pluss.

Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en

forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto før overtakelse.

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
Tilstandsrapport, energiattest, selgers egenerklæringsskjema, ferdigattest, vann- og avløpskart, reguleringsplan, kommuneplanens arealdel og eiendomskart.

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
Tonje Nystad
Eiendomsmegler
Telefon: 902 45 578
E-post: tonje.nystad@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Porsgrunn og Bamble
Postboks 48
3901 PORSGRUNN
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.








8






WINE & DINE
WEEKNIGHTS
19:30-LATE
GIN
GIN

































easee





Plantegning



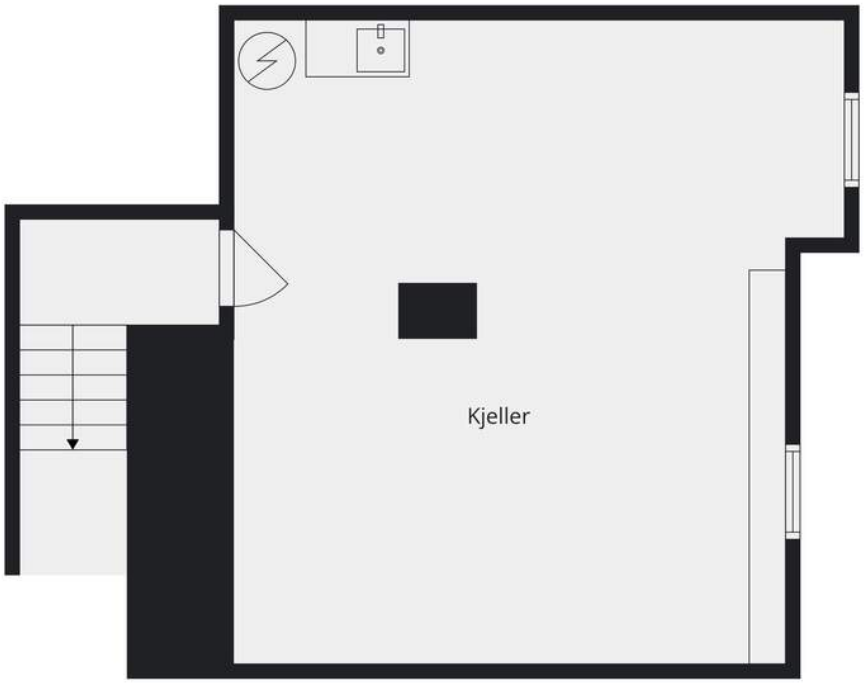
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INBOVI
FOTO · FILM · DRONE

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

SVERRES GATE 8

Nabolaget Søndre Falkum/Bakkestranda - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Lundedalen Linje M1, M1N, P4	**7 min** 0.5 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	**7 min** 2.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	**51 min**

SKOLER

Lunde barneskole (1-7 kl.) 499 elever, 24 klasser	**8 min** 0.7 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 345 elever, 21 klasser	**19 min** 1.5 km
Oasen skole Grenland (1-10 kl.) 96 elever, 8 klasser	**6 min** 2.8 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skie... 91 elever, 6 klasser	**17 min** 1.4 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 367 elever, 19 klasser	**5 min** 2.5 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	**17 min** 1.4 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	**22 min** 1.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Marensro	**9 min**
Skien, Norway	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

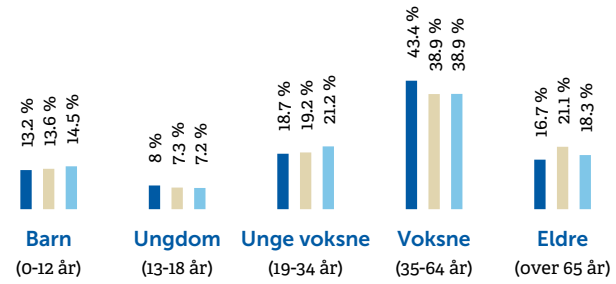
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Falkum/Bakkestrand...	1 257	589
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bakken barnehage (1-5 år) 68 barn	**2 min** 0.1 km
Betanien barnehage (1-5 år) 20 barn	**10 min** 0.9 km
Tabernaklets barnehage (1-5 år) 18 barn	**12 min** 1 km

DAGLIGVARE

Joker Hesselbergsgate PostNord, søndagsåpent	**8 min** 0.6 km
Kiwi Myren PostNord	**10 min** 0.9 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

GATEPARKERING

Lett 85/100

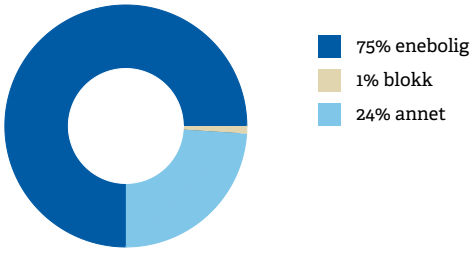
TRAFIKK

Lite trafikk 83/100

SPORT

Lundedalen sør Ballspill, sandvolleyball	**5 min** 0.4 km
Granebanen - kunstgress Fotball	**5 min** 0.4 km
MOVA Skien	**11 min**
SKY Fitness Skien	**12 min**

BOLIGMASSE



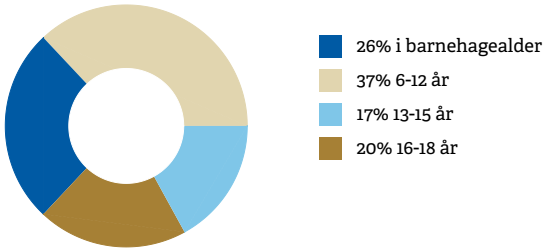
«Stille og rolig men sentrumsnært. Sentralt med tanke på skole, butikker, fritid.»

Sitat fra en lokalkjent

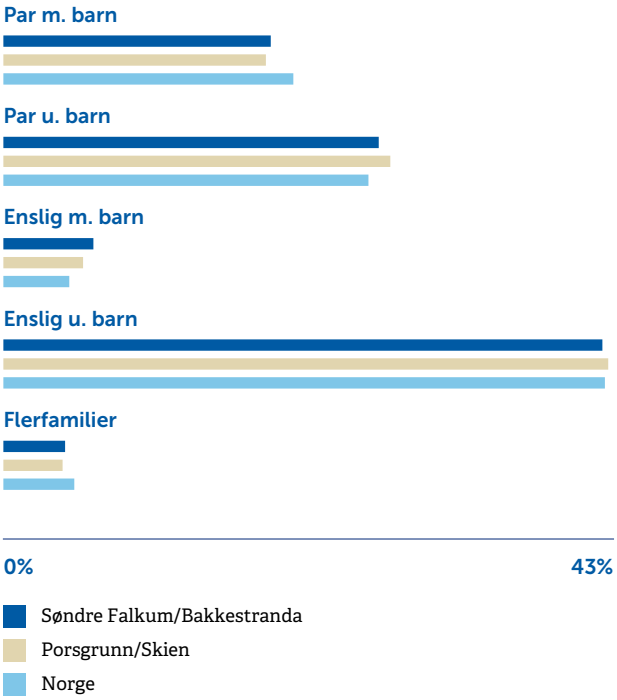
VARER/TJENESTER

Arkaden Skien Storsenter	**10 min**
Apotek 1 Myren	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



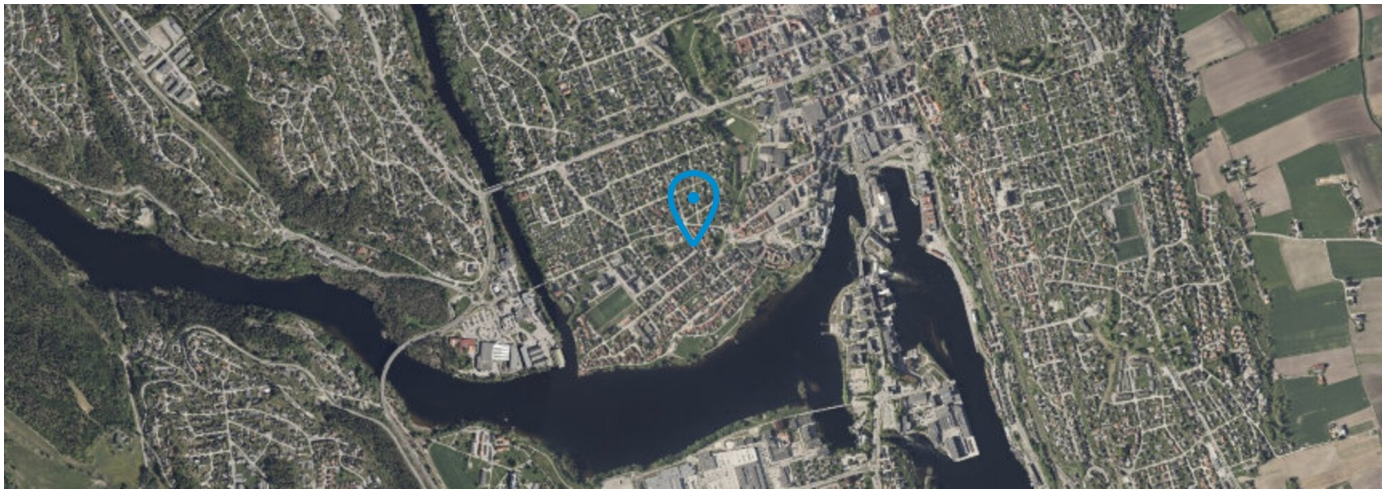
FAMILIESAMMENSETNING

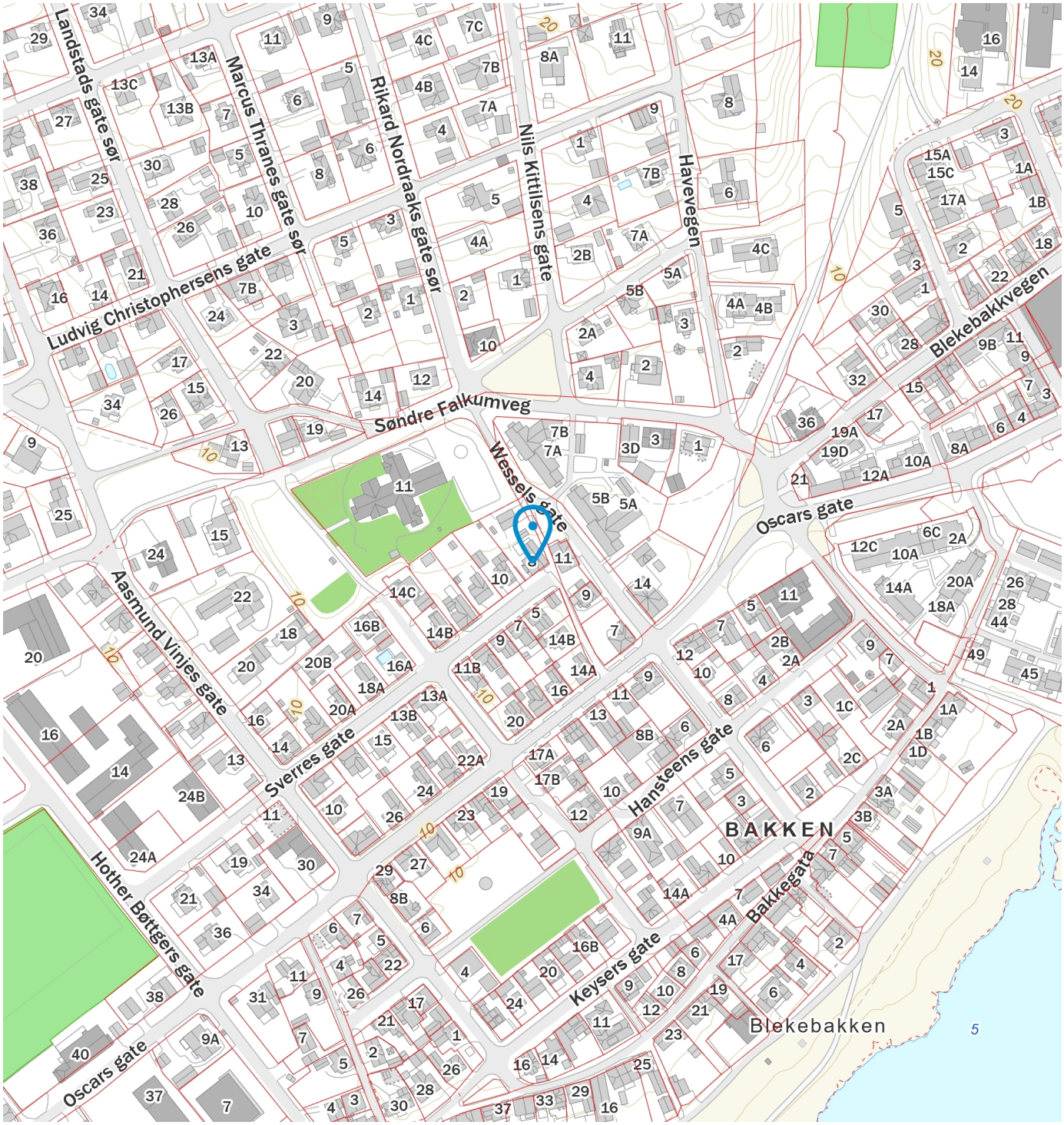


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Sverres gate 8, 3725 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 300, bnr. 3799

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21000-1427 **Referansenummer:** HI6418

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Peer Olav Kittilsen **Vår ref:** Tonje Nystad EM1 Telemark

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.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Peer Olav Kittilsen
Uavhengig Takstingeniør
peer@staverntaksering.no
930 23 179

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise 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

Bygningsdelen skal bare ha 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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er 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 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

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med tilhørende garasje beliggende på Bakken i Skien kommune. Boligen er opplyst oppført i 1895 og garasjen i 2015.

Bygget er fundamentert med kjeller i naturstein og støpte pilarer. Over fundamenteringen er det vegger i trekonstruksjon med ukjent utførelse som er utvendig kledd med stående bordkledning.
Saltakskostruksjon utført med sperrer og åser, og tekket med betongtakstein.

Boligen fremstår i normalt bra stand ut i fra alder, og med normal bruksslitasje, men med noen behov for vedlikehold og oppgraderinger.
Se forøvrig rapportens spesifikke punkter for nærmere informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1895

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige på tilbygg, fra bakkenivå på hovedbygget.
Nedløp, renner og beslag i metall.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse som er utvendig kledd med stående bordkledning.

Takkonstruksjonen på hovedhuset er en sperrekonstruksjon med åser.
På tilbygg/bod er det sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, kjeller er det vinduer med enkelt glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og to malte balkongdør i tre, dørene er av varierende alder. Enkel kjellerlem i tre.

Terrasse og veranda i første etasje i tilknytning til inngangsparti på ca. Det er også en veranda i andre etasje med adkomst fra soverom på ca. 8 m².

Betongtrapp og tretrapp i tilknytning til inngangsparti. Det er også en betongtrapp til kjelleren.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, tregulv og vinylflis. På eggene har tapet, trepanel, malte mdf-plater og malt tapet. Det er også en vegg med spiler i stue. I innvendige tak er malte slette flater (trukket og malt strie), trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe, tre vedovner og peis med innsats.

Bygningen har kryperom under trebjelkelag og stubbegulv på deler av boligen under verandaen.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad.

Bad med flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte plater i taket. Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, det er ikke fremvist noen dokumentasjon.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende skap under trapp mot våtsone dusj uten å påvise unormale forhold. Dette utelukker ikke risikoen for at det likevel kan være fuktskader andre steder på våtrommet.

Vaskerom.

Vaskerom med vinylbelegg på gulvet, og malt panel på vegger og i tak. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Ventilert via ventil i yttervegg.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, det er ikke fremvist noen dokumentasjon.

På bakgrunn av alder, slitasje, ikke fuktbestandige materialer i våtsone, og utettheter i vinylbelegg (membran/tettesjikt) er det satt en generell TG 3 på vaskerommet.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende gang mot våtsone gulv uten å påvise unormale forhold. Dette utelukker ikke risikoen for at det likevel kan være fuktskader andre steder på våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med parkett på gulvet og malt panel på vegger og i tak. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplatene er av laminat. Integrerte hvitevarer er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannledninger er av kobber.
Det synlige er avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i kjeller.

Delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg, sikringsskap i gang i andre etasje med automatsikringer. Varmekabler på bad, det er installert elbillader i garasjen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er ukjent.

Terrenget har slakt fall bort fra bygget.

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, synlige rør av metall. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

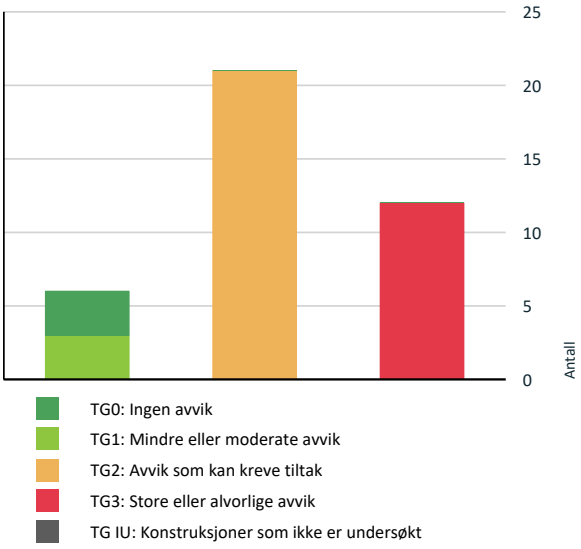
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger stemplet av Skien bygningsråd, dagens rominndeling og bruk stemmer ikke overens med tegningene.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

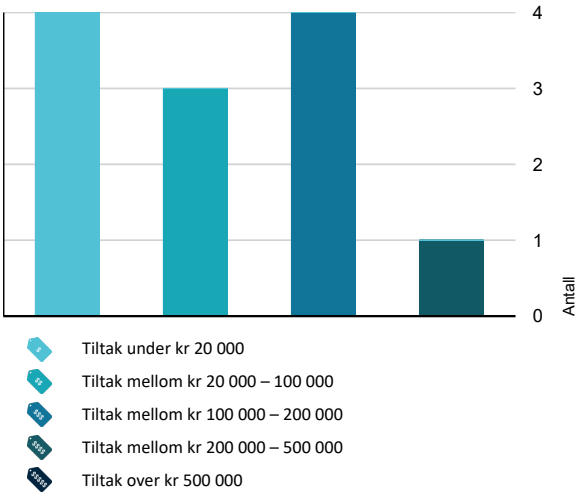
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede.
Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk.
Om kjøpers undersøkelsesplikt:
Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten.
Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten.

Det er ofte vanskelig eller umulig å fastslå noen bygningsdelers tilstand og funksjon ved en nivå 1 kontroll (dette er standardkontrollen som blir utført av de fleste takstforetak, basert på visuell kontroll uten inngrep) uten at det blir tatt hull i konstruksjoner og / eller bruk av andre tekniske hjelpemidler.
Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Takstmann er fagmann og viser en fagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart faretegn.
Om selgers opplysningsplikt:
Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike.
Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.
Selger plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendomsmegler.
Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier /kjøper ansvar for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak.
I sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregning av

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon rundt pipe Gå til side

Det er avvik:

Det ble målt høye fuktverdier i treverket rundt pipen på befaringen, 23,2 vektprosent fukt. Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst.

Fuktskjolder og målte fuktverdier i dette området tyder på en aktiv lekkasje rundt pipen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Vinduer med råteskader Gå til side

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Kjellerlem Gå til side

Det er avvik:

Det er råte i bunn av kjellerlemmen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Det er avvik:

Det er værslitt og oppsprukket gulv og trevirke.

Verandaen i andre etasje har skjevheter/helling utover.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Boligen har teglsteinspipe. Det er krav om at fire sider av en slik pipe skal være tilgjengelige for inspeksjon, men i denne boligen er kun tre sider tilgjengelige i første etasje. På kjøkkenet er pipen kledd med panel.

Det er påvist sprekker i ildfast stein i vedovnen i første etasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Det er omfattende rust og tegn på lekkasje fra avløpsrør i kryperommet under verandaen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

I følge tidligere tilstandsrapport er det noe fuktinnsig i kjelleren ved store nedbørsmengder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
Det er avvik:

Ved bruk av fuktindikator i benkeskapet under oppvaskkummen ble det indikert høye fuktverdier rundt røropplegget. Det er observert noe svelling og sprekker i bunnen av benkeskapet i dette området.

Det er også problemer med hengslene på stekeovnen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Det er avvik:

Rommet har ingen ventilasjon utover tilluftsspalte i bunn av døren.
Rommet har heller ikke strømtilførsel.

Det er avskallinger og småskader på overflatene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det kunne ved takfot på tilbygg ikke konstateres bruk av sløyfer under tekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Taknedløp er avsluttet ved grunnmur, dette fører til fuktbelastning på muren og kan føre til fuktskade i boligen.

Renner, nedløp og beslag har slitasje og stedvis avflassing og rust.

Det mangler stedvis takrenner og nedløp, blant annet på langveggen.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert svertesopp på kledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Konstruksjonene har skjevheter.

Det er fuktskjolder og misfarging i undertak og på sperrer. Det ble ikke målt unormale fuktverdier i disse områdene ved stikkprøver på befaringsdagen.
Loftet på hoveddelen er hovedsakelig isolert med koks, noe som utgjør en risiko ved brann.

For vurdering av fuktskjolder og målt fuktnivå rundt pipe, se eget punkt i rapporten.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Vinduene har en del slitasje, kombinasjonen av alder og materiale tilsier at det er kort gjenværende brukstid.
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, men synligheten vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Vannbrettene er stedvis montert på utsiden av kledningen.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er avvik:

Dørene har noe slitasje og bruksmerker. Det er registrert slitte låsekasser og løse dørhåndtak. På hovedytterdøren er det observert krakkelering og noe svelling.
Det mangler beslag i bunn på enkelte av dørene, og balkongdøren i andre etasje trenger smøring av skinnen i topp.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Betongtrappen har malingflass og bobler i malingen. Betongtrappen til kjelleren har sprekker. Det er også registrert oppsprukket og værslitt trevirke i tretrappen.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Overflater har stedvis en del slitasje, det er knirk i boligens gulv og noe svelling i laminatgulv.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det ble målt forhøyede fuktverdier i treverk/stubbeloft i kjelleren, stedvis opp mot 25,1 vektprosent fukt.

Fibermetningsgrad for treverk er om lag 28 vektprosent, noe som innebærer at det er fritt vann i trevirke med over 28 vektprosent fukt. Treverk bør ha et fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte- og muggsoppvekst.

Det ble under befaringen registrert fuktvariasjoner på mur og gulv i kjeller, med høyeste verdier i bunn av vegg og på gulv.

På grunn av datidens byggemetode, med manglende diffusjonssperre (plast) i støpt plate på grunn, er det økt fare for fuktopptrekk fra grunnen.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Det er avvik:

Det ble registrert manglende stubbeloftbord og isolasjon på deler av bjelkelaget.
Det er ikke etablert plast mot grunnen i kryperommet.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Det er avvik:

Trappen har en del slitasje.
Det er lav takhøyde ved etasjeskilleren, noe som gjør at det er lett å slå hodet når man går i trappen.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er avvik:

Innvendige dører har en del slitasje og bruksmerker.
Det er registrert dører som tar i karm og løse dørhåndtak.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er sprekker i grunnmur og støpte pilarer.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Det er avvik:

Rust på synlig avløpsrør av støpejern og rust og irr på stoppekran i kjeller.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er en større sprekk i flisfugene i området mellom toalettet og dusjkabinettet.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er registrert noe fall mot sluk på gulvet, men fallforholdet er ikke tilstrekkelig. Det er ukjent om det er membranoppkant ved dørterskel, det er ikke revet opp eller demontert noe for å undersøke dette.
Servant og toalett som mulige lekkasjepunkter er plassert nær dør uten tilstrekkelig fall som leder til sluk før vannet kan treffe terskel.

Det er slitasje, misfarging og riss i flisfuger.

Elastisk fuge i overgang mellom gulv og vegg har stedvis sprukket opp.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er avvik:

Innredningen fremstår som noe slitt generelt, og det er registrert riss/krakkelering i servanten.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Radon, bygget ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad i følge kart fra Norges geotekniske institutt.

http://geo.ngu.no/kart/radon

Bygget ligger i et aktsomhetsområde for flom i følge kart fra Norges vassdrags- og energidirektorat.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1895

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har noen behov for vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige på tilbygg, fra bakkenivå på hovedbygget.

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

Årstall: 1992 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det kunne ved takfot på tilbygg ikke konstateres bruk av sløyfer under tekkingen.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det anbefales å fjerne mose og utføre jevnlig vedlikehold av taktekkingen for å forlenge levetiden og redusere risikoen for fuktskader.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både taktekking og undertak, bør det påregnes økt behov for tilsyn og lokale utbedringer. Utskiftning av taktekking og undertak må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Videre bør en grundigere inspeksjon av taket vurderes av fagperson under sikre forhold, da dagens vurdering er begrenset til visuell inspeksjon fra bakkenivå og takfot. Manglende fullstendig inspeksjon medfører risiko for at skjulte skader ikke oppdages.

Det bør undersøkes nærmere om det er benyttet sløyfer under tekkingen. Manglende sløyfer kan føre til redusert lufting og økt risiko for fuktskader og råte i takkonstruksjonen.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Tilstandsrapport



Undertaksbelegg, lekter og betongtakstein.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:

Taknedløp er avsluttet ved grunnmur, dette fører til fuktbelastning på muren og kan føre til fuktskade i boligen.

Renner, nedløp og beslag har slitasje og stedvis avflassing og rust.

Det mangler stedvis takrenner og nedløp, blant annet på langveggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Renner, nedløp og beslag bør utbedres eller skiftes ut der det er slitasje, avflassing og rust, for å sikre tilstrekkelig bortledning av vann.

Det bør monteres takrenne på langveggen og der det mangler ellers for å hindre at vann ledes direkte ned langs veggen, da dette kan føre til økt fuktbelastning og skade på vegg, grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Manglende eller utilstrekkelig bortledning av vann fra taknedløp kan medføre fuktskader på grunnmur og innvendige konstruksjoner, samt redusert levetid på bygningsdeler.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Tilstandsrapport





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



Det er ikke takrenne på husets langvegg.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse som er utvendig kledd med stående bordkledning.
Kledningen er fra 1992 i følge tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert svertesopp på kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Råteskadet og værslitt kledning bør skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant mot grunnmur for å hindre fremtidige fukt- og råteskader.

Manglende lufting og oppsprukket trevirke øker risikoen for ytterligere råte og skader på veggkonstruksjonen. Svertesopp på kledningen indikerer fuktproblemer og kan føre til forringelse av treverket over tid.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Tilstandsrapport



Værslitt og oppsprukket kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen på hovedhuset er en sperrekonstruksjon med åser.
På tilbygg/bod er det sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er fuktskjolder og misfarging i undertak og på sperrer. Det ble ikke målt unormale fuktverdier i disse områdene ved stikkprøver på befaringsdagen.
Loftet på hoveddelen er hovedsakelig isolert med koks, noe som utgjør en risiko ved brann.

For vurdering av fuktskjolder og målt fuktnivå rundt pipe, se eget punkt i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktskjolder og misfarging i undertak og på sperrer, selv om det ikke ble målt unormale fuktverdier ved befaringen.

Begrenset eller dårlig ventilering bør utbedres for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader og soppdannelse i takkonstruksjonen.

Skjevheter i konstruksjonen bør følges opp, da dette over tid kan medføre ytterligere deformasjoner eller svekkelse av takkonstruksjonen.

Isolasjon med koks utgjør en brannrisiko og bør vurderes erstattet med godkjent isolasjonsmateriale for å redusere risikoen for brannspredning.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Tilstandsrapport





Takkonstruksjon/loft. Varmtvannstanken på bildet er koblet ut opplyser eier.



Fuktskjolder og misgfarging i undertak.



Fuktmåling i område med misfarging.

TG 3 Takkonstruksjon rundt pipe

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon rundt pipe.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble målt høye fuktverdier i treverket rundt pipen på befaringen, 23,2 vektprosent fukt. Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst.

Fuktskjolder og målte fuktverdier i dette området tyder på en aktiv lekkasje rundt pipen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre lekkasjen rundt pipen og utbedre eventuelle fuktskader i takkonstruksjonen.
Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for videre fuktskader, råte og svekkelse av konstruksjonen, samt potensiell utvikling av sopp og mugg.

NB: Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelser som vil gi et endelig bilde av omfang, utbedringsmetode og endelig kostnad.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Høyt utslag ved fuktmåling i treverk rundt pipe.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, kjeller er det vinduer med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vinduene har en del slitasje, kombinasjonen av alder og materiale tilsier at det er kort gjenværende brukstid.
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, men synligheten vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Vannbrettene er stedvis montert på utsiden av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:

Vinduene bør vedlikeholdes og eventuelt skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusert funksjon.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for trekk, varmetap og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Vannbrettene bør kontrolleres og eventuelt monteres korrekt for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging. Feilmonterte vannbrett kan føre til fuktskader på veggkonstruksjonen.

TG 1 Nyere vinduer

Beskrivelse

Bygningen har tre nyere malte trevinduer med 2-lags glass av varierende alder. To av vinduene er småvinduer i andre etasje.

TG 3 Vinduer med råteskader

Beskrivelse

Det ble ved stikkprøver på befaringen funnet fire malte trevinduer med 2-lags glass med råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med råteskader må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskader i vinduer.

TG 2 Dører

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og to malte balkongdør i tre, dørene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er avvik:

Dørene har noe slitasje og bruksmerker. Det er registrert slitte låsekasser og løse dørhåndtak. På hovedytterdøren er det observert krakkelering og noe svelling.
Det mangler beslag i bunn på enkelte av dørene, og balkongdøren i andre etasje trenger smøring av skinnen i topp.

Konsekvens/tiltak

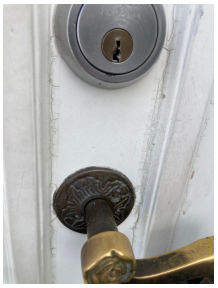
• Tiltak:

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte låsekasser og løse dørhåndtak for å sikre funksjon og sikkerhet.
Krakkelering og svelling på hovedytterdør bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid.

Manglende beslag i bunn på enkelte dører bør monteres for å hindre fuktopptak, skader på dørblad og karm, samt fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

Skinnen i topp på balkongdøren i andre etasje bør smøres for å sikre god funksjon og forhindre unødvendig slitasje.



Værslitasje på hovedytterdøren utvendig.



Manglende beslag på enkelte av dørene.

TG 3 Kjellerlem

Beskrivelse

Bygningen har enkel kjellerlem i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er råte i bunn av kjellerlemmen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utbedres råteskader i bunnen av kjellerlemmen for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fukt- og soppangrep.
Manglende utbedring kan føre til svekket bæreevne og økt vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse og veranda i første etasje i tilknytning til inngangsparti på ca. Det er også en veranda i andre etasje med adkomst fra soverom på ca. 8 m².

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er værslitt og oppsprukket gulv og trevirke.

Verandaen i andre etasje har skjevheter/helling utover.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Verandaen i andre etasje bør undersøkes nærmere, og eventuelle skjevheter/helling bør utbedres for å hindre videre deformasjon og redusere risiko for konstruksjonssvikt eller følgeskader. Manglende utbedring kan føre til forverring av skader og redusert sikkerhet.

NB: Kostnadsestimatet gjelder kun utskiftning av råteskadet treverk på terrasse og verandaer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Malingflass og råte i rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp og tretrapp i tilknytning til inngangsparti. Det er også en betongtrapp til kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtrappen har malingflass og bobler i malingen. Betongtrappen til kjelleren har sprekker. Det er også registrert oppsprukket og værslitt trevirke i tretrappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at betongtrappene utbedres ved å fjerne løs maling, utbedre sprekker og male på nytt for å hindre videre forvitring og skadeutvikling.

Tretrappen bør repareres eller byttes ut der trevirket er oppsprukket og værslitt, for å redusere risiko for råte og svekket bæreevne.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, tregulv og vinylflis. På eggene har tapet, trepanel, malte mdf-plater og malt tapet. Det er også en vegg med spiler i stue. I innvendige tak er malte slette flater (trukket og malt strie), trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Overflater har stedvis en del slitasje, det er knirk i boligens gulv og noe svelling i laminatgulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå ønsket standard.
Knirk i gulv bør utbedres ved å sikre underlaget, for å unngå videre slitasje og redusert komfort.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje, redusert levetid på overflater og redusert bokomfort.







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue og spisestue, og på kjøkken og i forstue i første etasje, og på soverom og soverom 2 i andre etasje. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.

Det ble i første etasje i stue og spisestue målt høydeforskjell på 25 mm på en lengde på ca. 2 meter, og 37 mm på hele gulvflaten. På kjøkken og i forstue ble det målt 2 mm på ca. 2 meter og 12 mm på hele gulvflaten. I andre etasje ble det på soverom målt 27 mm på ca. 2 meter, og 21 mm på hele rommet. På soverom 2 ble det målt 25 mm på ca. 2 meter, og 43 mm på hele rommet.

Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

Planhet på kjellergulv er ikke vurdert da disse er grovavrettede betonggulv.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til de store høydeforskjellene i etasjeskillet.
Utbedring av skjevhetene bør vurderes, spesielt dersom det skal legges nye gulv eller utføres andre arbeider som krever planhet.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for redusert bokomfort, problemer med møblering, samt mulig forverring av konstruksjonen over tid.

Hvis man skal rette opp skjevhetene med avrettingsmasse, må man først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet, og tar ikke hensyn til:

-dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller
-bytte av overflater
-endringer knyttet til løfting av dører og døråpninger etc.

Skal man gjøre en eller flere av disse tiltakene vil det påløpe ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Måling av planhet på gulvflater med linjelaser.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, tre vedovner og peis med innsats.

Den ene vedovnen i andre etasje var plassert mellom to skap ved befaringen, og er derfor kun begrenset undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Boligen har teglsteinspipe. Det er krav om at fire sider av en slik pipe skal være tilgjengelige for inspeksjon, men i denne boligen er kun tre sider tilgjengelige i første etasje. På kjøkkenet er pipen kledd med panel.

Det er påvist sprekker i ildfast stein i vedovnen i første etasje.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløpet og sprekker i ildfast stein i ovnen i første etasje. Utbedring bør gjennomføres for å hindre økt risiko for brann og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet.

Kostnadsestimat gjelder å gjøre pipevanger tilgjengelig på kjøkken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Tilstandsrapport



Peis i første etasje.



Vedovn i første etasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har gulv av betong og vegger mot terreng i naturstein. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig, vegger mot terreng i stein.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt forhøyede fuktverdier i treverk/stubbeloft i kjelleren, stedvis opp mot 25,1 vektprosent fukt.

Fibermetningsgrad for treverk er om lag 28 vektprosent, noe som innebærer at det er fritt vann i trevirke med over 28 vektprosent fukt. Treverk bør ha et fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte- og muggsoppvekst.

Det ble under befaringen registrert fuktvariasjoner på mur og gulv i kjeller, med høyeste verdier i bunn av vegg og på gulv.

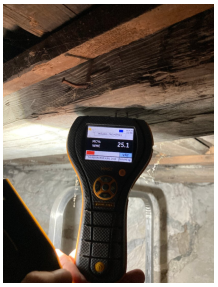
På grunn av datidens byggemetode, med manglende diffusjonssperre (plast) i støpt plate på grunn, er det økt fare for fuktopptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Tiltak:

Det anbefales å holde kjelleren under løpende observasjon med tanke på eventuell utvikling av fukt, samt å unngå innkledning av murkonstruksjoner under terrengnivå for å redusere risikoen for magasinering av fukt og påfølgende fuktskader. Det kan vurderes å montere en krypgrunns-avfukter eller luftavfukter for å bedre inneklimaet i kjelleren.

Høyt fuktinnhold i treverk og indikasjoner på fukt i mur og gulv kan føre til råte- og muggsoppdannelse, samt skade på konstruksjonen over tid. Tiltak for å bedre ventilasjon og redusere fuktbelastning bør vurderes for å unngå ytterligere skader.



Fuktmåling i bjelkelag i kjelleren.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har kryperom under trebjelkelag og stubbegulv på deler av boligen under verandaen.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Tilstandsrapport

På grunn av lagring var det kun mulig med begrenset inspeksjon av kryperommet på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert manglende stubbeloftbord og isolasjon på deler av bjelkelaget.
Det er ikke etablert plast mot grunnen i kryperommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres stubbeloftbord og isolasjon på de delene av bjelkelaget hvor dette mangler, samt etablere plast mot grunnen i kryperommet.

Manglende isolasjon og stubbeloftbord kan føre til varmetap og økt risiko for fuktskader i bjelkelaget. Uten plast mot grunnen øker faren for fuktinntrengning fra grunnen, noe som kan gi sopp- og råteskader på konstruksjonen.



Manglende isolasjon og stubbeloftsbord i et område.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen har en del slitasje.
Det er lav takhøyde ved etasjeskilleren, noe som gjør at det er lett å slå hodet når man går i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre slitasje på trappen for å sikre trygg bruk og forlenge trappens levetid.

Lav takhøyde ved etasjeskilleren medfører økt risiko for personskader, og brukere bør utvise særlig aktsomhet for å unngå å slå hodet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Tilstandsrapport

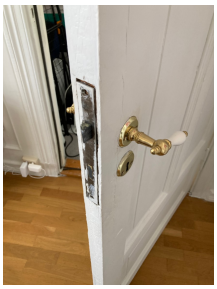
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendige dører har en del slitasje og bruksmerker. Det er registrert dører som tar i karm og løse dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres justering av dører som tar i karm, samt utbedring eller utskifting av løse dørhåndtak og slitte dørflater.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere slitasje, funksjonssvikt og redusert brukskomfort.





Dør til bod i første etasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte plater i taket. Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, det er ikke fremvist noen dokumentasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





Bad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og i taket er det malte plater.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Tilstandsrapport

Det er en større sprekk i flisfugene i området mellom toalettet og dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Fuger med riss og sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Bom under fliser kan føre til at fliser løsner eller sprekker ytterligere, og bør utbedres for å unngå økt risiko for fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjon.



Sprekker i fuger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har varmekabler.
Varmekablene er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er registrert noe fall mot sluk på gulvet, men fallforholdet er ikke tilstrekkelig. Det er ukjent om det er membranoppkant ved dørterskel, det er ikke revet opp eller demontert noe for å undersøke dette. Servant og toalett som mulige lekkasjepunkter er plassert nær dør uten tilstrekkelig fall som leder til sluk før vannet kan treffe terskel.

Det er slitasje, misfarging og riss i flisfuger.

Elastisk fuge i overgang mellom gulv og vegg har stedvis sprukket opp.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Fallforholdene bør utbedres slik at vann ledes mot sluk, og skader i flisfuger samt sprukne elastiske fuger bør repareres for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen.

Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel øker risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved vannansamling på gulvet.

Vær oppmerksom ved bruk av våtrommet, da dagens utførelse gir økt risiko for fuktskader og lekkasjer.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Tilstandsrapport

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
• Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det bør foretas utbedring av membran og tettesjikt rundt sluk og rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Mangelfull utførelse og utett avslutning medfører økt risiko for vannlekkasje og fuktskader i underliggende og tilstøtende bygningsdeler.

Overvåk tilstanden og rengjør sluket jevnlig inntil utbedring er gjennomført.

NB. Kostnadsestimat gjelder etablering av tettesjikt/membran på våtrommet, ikke oppussing av badet i sin helhet. Det vil i forbindelse med etablering av membran påløpe ytterligere kostnader som ikke er vurdert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Plastsluk under dusjkabinett.



Mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone under servant.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredningen fremstår som noe slitt generelt, og det er registrert riss/krakkelering i servanten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring bør vurderes, og innredningen må påregnes skiftet for å lukke avviket.
Slitasje og riss/krakkelering i servanten kan føre til redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer eller ytterligere skader.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Tilstandsrapport



Riss/krakkelering i servanten.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende skap under trapp mot våtsone dusj uten å påvise unormale forhold. Dette utelukker ikke risikoen for at det likevel kan være fuktskader andre steder på våtrommet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: opplysninger fra takstmann.



Fuktmåling i vegg mot våtsone dusj fra tilstøtende skap under trapp.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med vinylbelegg på gulvet, og malt panel på vegger og i tak. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Ventilert via ventil i yttervegg.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, det er ikke fremvist noen dokumentasjon.

På bakgrunn av alder, slitasje, ikke fuktbestandige materialer i våtsone, og utettheter i vinylbelegg (membran/tettesjikt) er det satt en generell TG 3 på vaskerommet.

Vaskerommets forventede brukstid er passert og rehabilitering må påregnes. Oppbygging av våtrom før 1997 var ikke i henhold til dagens oppbygging med vanntett sjikt og fall til sluk m.m. Våtrom etablert før 1997 er derfor ikke utført for dagens bruk med følgende risiko for vannskade.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres full rehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens krav til fuktsikring og bruk.
Manglende fuktsperre, utettheter i belegg og bruk av ikke-fuktbestandige materialer medfører økt risiko for vannskader, råte og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende gang mot våtsone gulv uten å påvise unormale forhold. Dette utelukker ikke risikoen for at det likevel kan være fuktskader andre steder på våtrommet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: opplysninger fra takstmann.



Fuktmåling i vegg mot våtsone gulv fra tilstøtende gang.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med parkett på gulvet og malt panel på vegger og i tak.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplatene er av laminat. Integrerte hvitevarer er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Det er avvik:

Ved bruk av fuktindikator i benkeskapet under oppvaskkummen ble det indikert høye fuktverdier rundt røropplegget. Det er observert noe svelling og sprekker i bunnen av benkeskapet i dette området.

Det er også problemer med hengslene på stekeovnen.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.
- Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.
- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre utettheter eller lekkasjer i røropplegget under oppvaskkummen, da forhøyede fuktverdier kan føre til fuktskader, råte og muggutvikling i konstruksjonen.

Hengslene på stekeovnen bør utbedres eller byttes for å sikre trygg og funksjonell bruk av ovnen. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert sikkerhet, skade på ovnsdøren eller nedsatt brukervennlighet.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av lekkasje/fukt i benkeskap på kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Kjøkkeninnredning.



Fukt i benkeskapet under oppvaskkummen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vinylbelegg på gulvet og malte plater på vegger og i tak. Rommet er innredet med nedfelt servant og toalett. Rommet har ingen ventilasjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Det er avvik:

Rommet har ingen ventilasjon utover tilluftsspalte i bunn av døren.
Rommet har heller ikke strømtilførsel.

Det er avskallinger og småskader på overflatene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i rommet, for eksempel ved å montere ventil i yttervegg eller elektrisk avtrekksvifte, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktproblemer og dårlig inneklima. Det bør også etableres strømtilførsel til rommet.

Overflatene bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre et hygienisk og lettstelt toalettrom. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

NB. Kostnadsestimat gjelder kun etablering av ventil i yttervegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Tilstandsrapport

Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Det synlige er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Det er omfattende rust og tegn på lekkasje fra avløpsrør i kryperommet under verandaen.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsanlegget bør kontrolleres av rørlegger for å vurdere omfanget av rustskader, lekkasje og behov for utskifting.

På grunn av alder og påviste rustskader er det økt risiko for lekkasjer og fuktskader, noe som kan medføre behov for akutte utbedringer.

NB: Kostnadsestimatet gjelder sjekk av avløpsrørene av autorisert rørlegger, som vil gi et endelig bilde av omfang, utbedringsmetode og kostnad.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Rust og tegn på lekkasje i overgang sett fra kryperom under veranda.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsforholdene bør vurderes av fagperson.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktproblemer og kondens, samt redusert bokomfort.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Tilstandsrapport



Varmepumpens utedel.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i kjeller.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

På grunn av tankens alder er det økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan medføre omfattende vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

En eldre varmtvannsbereder utgjør en risiko for lekkasjer og påfølgende vannskader, har dårligere isolasjon og bruker mer strøm enn nye modeller.



Varmtvannstank.

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

Delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg, sikringsskap i gang i andre etasje med automatsikringer. Varmekabler på bad, det er installert elbillader i garasjen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ukjent når det elektriske anlegget ble installert eller om det er totalt rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring fra Johansen elektro AS datert 27.12.2016 for "Nytt opllegg i garasje, se eget ark for punktoversikt".

   Det foreligger samsvarserklæring fra RS elektro Telemark AS datert 31.07.2025 for "- Lagt opp jordspyd til underfordeling i garasje. Byttet vern tilhørende
   tilførsel til garasje.- Fjernet gammelt anlegg i kjeller. Lagt opp ny kabling, bryter, stikk og lampe. Fasttilkoblet varmtvannstanken.- La opp ny kablig og stikk i bod ved entre for å fremføre jord til utestikk ved inngangsdør.- Byttet koblingboks og stikk under overskap på kjøkkenet. Monterte stikk til kjøleskap- Festet løse kabler generelt rundt om i boligen.- Monterte stikk til vaskemaskin.- Fant jordfeil på kurs tilhørende kjøkken og stue. Utbedret to lampepunkter med bedre issolering. Feil ble rettet. - Sjekkes kurser opp mot kursforegnelse. Ny kursfortegnelse er lagt til".

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei I følge eier forekommer det ikke at sikringene løses ut.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Eier opplyser at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i boligens elektriske anlegg.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget av fagkyndig da det har mangelfull dokumentasjon og ingen kjent kontroll de siste fem år.

Generell kommentar

Ikke mottatt kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser som er under fem år. Anbefaler derfor at anlegget kontrolleres av fagkyndig.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert eller godkjent av undertegnede.

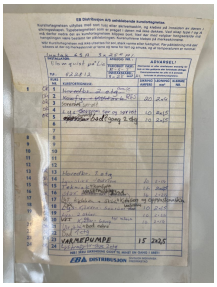
Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Kursoversikt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

I følge tidligere tilstandsrapport er det noe fuktinnsig i kjelleren ved store nedbørsmengder.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre fuktinntrengning i kjeller/underetasje.

Konsekvensen av manglende eller sviktende drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt forringelse av bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og punktfundamentering i form av støpte pilarer.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er sprekker i grunnmur og støpte pilarer.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene i grunnmur og støpte pilarer bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrenging og svekkelse av bæreevnen.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Tilstandsrapport





Sprekker i pillarer.



Sprekker i grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Her har terrenget fall bort fra bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, synlige rør av metall. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert.
Det foreligger ikke opplysninger om alder på vann- og avløpsledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Rust på synlig avløpsrør av støpejern og rust og irr på stoppekran i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utskifting av rustne avløpsrør av støpejern samt stoppekran med rust og irr i kjeller, for å unngå lekkasjer, driftsstans eller vannskader som følge av svekket rørkvalitet.
Manglende opplysninger om alder og skjulte rør gir økt usikkerhet om tilstand og restlevetid, noe som kan medføre uforutsette kostnader ved fremtidige skader.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Tilstandsrapport



Rust på synlig utvendig avløpsrør av støpejern.



Rust og irr på stoppekran.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Radon, bygget ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad i følge kart fra Norges geotekniske institutt.

http://geo.ngu.no/kart/radon

Bygget ligger i et aktsomhetsområde for flom i følge kart fra Norges vassdrags- og energidirektorat.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålinger bør foretas for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i bygget. Manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko ved forhøyede radonnivåer.

Det bør også vurderes tiltak for å redusere risikoen for flomskader, da eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom. Manglende tiltak kan føre til økt fare for vannskader på bygningen.

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

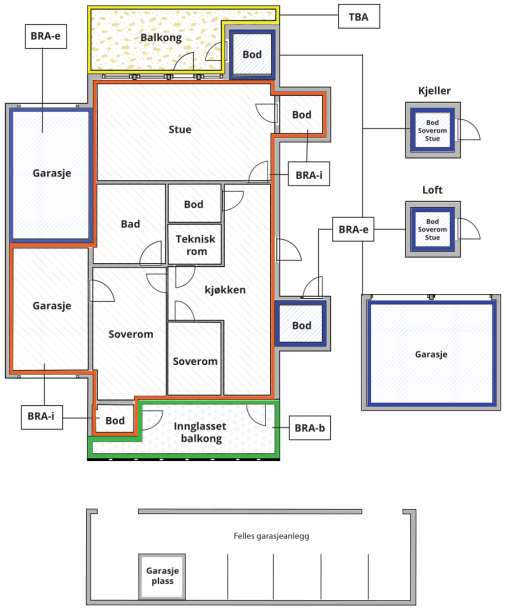
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	91			91	34
2. etasje	84			84	8
Kjeller		38		38	
SUM	**175**	**38**			**42**
SUM BRA	**213**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, garderobe, bad, gang, vaskerom, kjøkken, forstue, stue 2, spisestue, bod		
2. etasje	Gang, omkledningsrom, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, toalettrom		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Skap under trapp er vurdert som skap og medtatt i boligens BRA-i

Platting/gangbane i tilknytning til inngangsparti er ikke medtatt i terrasse- og balkongareal (TBA).

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Takhøyden i kjellerer varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevheter. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart, og høyden varierer rundt 190 cm i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle nøyaktig med vanlige metoder. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger stemplet av Skien bygningsråd, dagens rominndeling og bruk stemmer ikke overens med tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Rom angitt som "brensel" på tegningen er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel, altså fra boddrom til oppholdsrom, og er dermed ikke godkjent for dagens bruk hos kommunen. Dette dreier seg om bad i første etasje og soverom med veranda i andre etasje.

Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom. Dette er en risiko da da boligen ikke stemmer overens med godkjente og byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger, dette må bekostes av kjøper.

Hagebod

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjens loftsetasje er ikke målverdig på grunn av lav takhøyde, ubnder 1,90 meter. Arealet må ha en fri høyde på minst 1,90 m for å telles med, og ved skråtak utvides beregningen 0,6 meter utenfor punktet der takhøyden er nøyaktig 1,90 m. Bredden på arealet må også være minst 60 cm.

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026		
	Peer Olav Kittilsen	Takstingeniør
	Hanne Kristine Solbakken	Kunde
	Peer Olav Kittilsen	Takstingeniør
19.3.2026		
	Henrik G. Lunde	
	Henrik G. Lunde	Kunde
20.3.2026	Peer Olav Kittilsen	Takstingeniør
	Henrik G. Lunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	3799		0	669.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sverres gate 8

Hjemmelshaver
Solbakken Hanne Kristine, Lunde Henrik Gunnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med tilhørende garasje beliggende på Bakken i Skien kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, eventuelle kjøpere anbefales å lese grunnboken.

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Bygninger på eiendommen

Hagebod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold
Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Standard
Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold
Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.03.2026	Eiendomsmegler fremskaffer nødvendig offentlig dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	20.03.2026	Opplysninger fra eier, eier var også med på befaring.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	25.03.2026	Diverse samsvarserklæringer for arbeider på det elektriske anlegget.	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	11.08.2025	Tidligere tilstandsrapport.	Gjennomgått		Nei

Vedlegg: Tilstandsrapport 21000-1427 3 17.06

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	
2	26.03.2026	La inn kommentar under arealoppstillingen.
3	17.06.2026	Lagt til nytt punkt (toalettrom) i rapporten, og tilstandsvurdert dette etter befaring av rommet. Toalettrommet er etablert etter den opprinnelige befaringen.

For gyldighet på rapporten se forside

Sverres gate 8, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3799
4003 SKIEN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (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.

Befaring begrenses 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

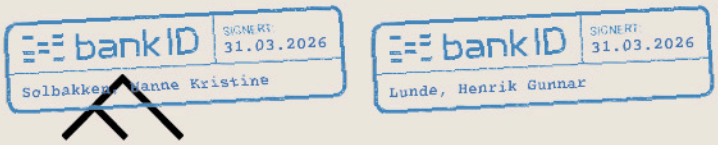
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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



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

Henrik Gunnar Lunde

Hanne Kristine Solbakken

Boligen

Sverres Gate 8
3725 Skien

4003-300/3799/0/0

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

I forrige tilstandsrapport sto det er påvist høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.

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?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Opplysninger fra tidligere eier er at badet er fra 2005. Hvem som har gjort arbeidet vet vi ikke.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Fuktskjold innvendig i taket på bodrom ved stue. Tidligere eier opplyste at dette kom fra den gangen han spylte vann over taket der overgangen er utett. Vi har ikke opplevd noen problemer eller vanninntrenging. Vi opplever det som tørt og fint.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Det er målt høydeforskjell på gulv i 1. og 2. etasje. Se tilstandsrapport.
Det er også målt skjevhet på balkong i 2.etasje. Tidligere eier opplyste at den er lagd sånn for å føre vannet vekk.

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

- **Ja**

Tidligere eier opplyste at det kan komme vann inn i kjeller ved mye regn. Vi har ikke opplevd dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• **Ja**

Det er sprekk i ildfast stein inne i ovnen. Det er en sprekk i pipe i stue.

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

• **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?: 2025

Firmanavn: Eltera

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp nye lamper i stue/spisestue, nye stikker i stue. Lagt opp elbillader i garasje. Det er gjort utbedringer fra tidligere eier i henhold til mottatt samsvarserklæring datert 28.07.2025. Samt arbeider gjort i 2016. Kan fåes ved henvendelse til megler.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Ligger i flomområde.

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

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

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Tilstandsrapport fra 2025, og nå tilstandsrapport fra 2026.

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?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Vi har satt opp spilevegg i stue, og lagd bodrom oppe i 2.etasje. Samt gjort noe elektrisk arbeid. Se punkt tidligere i tilstandsrapport.

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Ved spileveggen, under tv-møblementet er en liten del av gulvet revet opp. Ingenting vi legger merke til da vi har møbel over.

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

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

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

- **Ja**

Vil bare informere om at vi har bodd i huset i 6 måneder, og har derfor litt begrenset kunnskap vedrørende forhold.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Bolig 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.

Fremtind

7

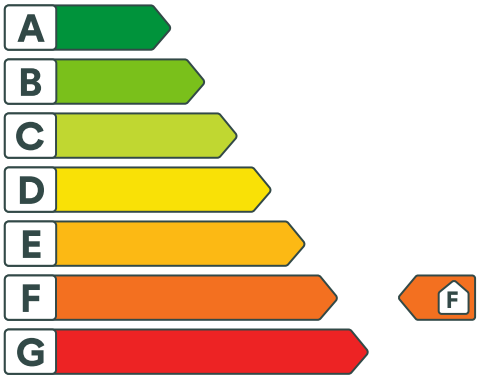
Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Sverres gate 8, 3725 SKIEN**	
Dato for energimerking **26.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275560**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164632482**
Gårdsnummer **300**	Bruksnummer **3799**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1895**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **213,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **175,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **345,79 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **370,50 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **64 838 kWh**

Vedlegg: Energiattest



Sverres gate 8, 3725 SKIEN

Detaljering

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



Sverres gate 8, 3725 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Følg med på energibruken i boligen

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

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

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: 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 23: 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 24: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Vedlegg: Energiattest

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

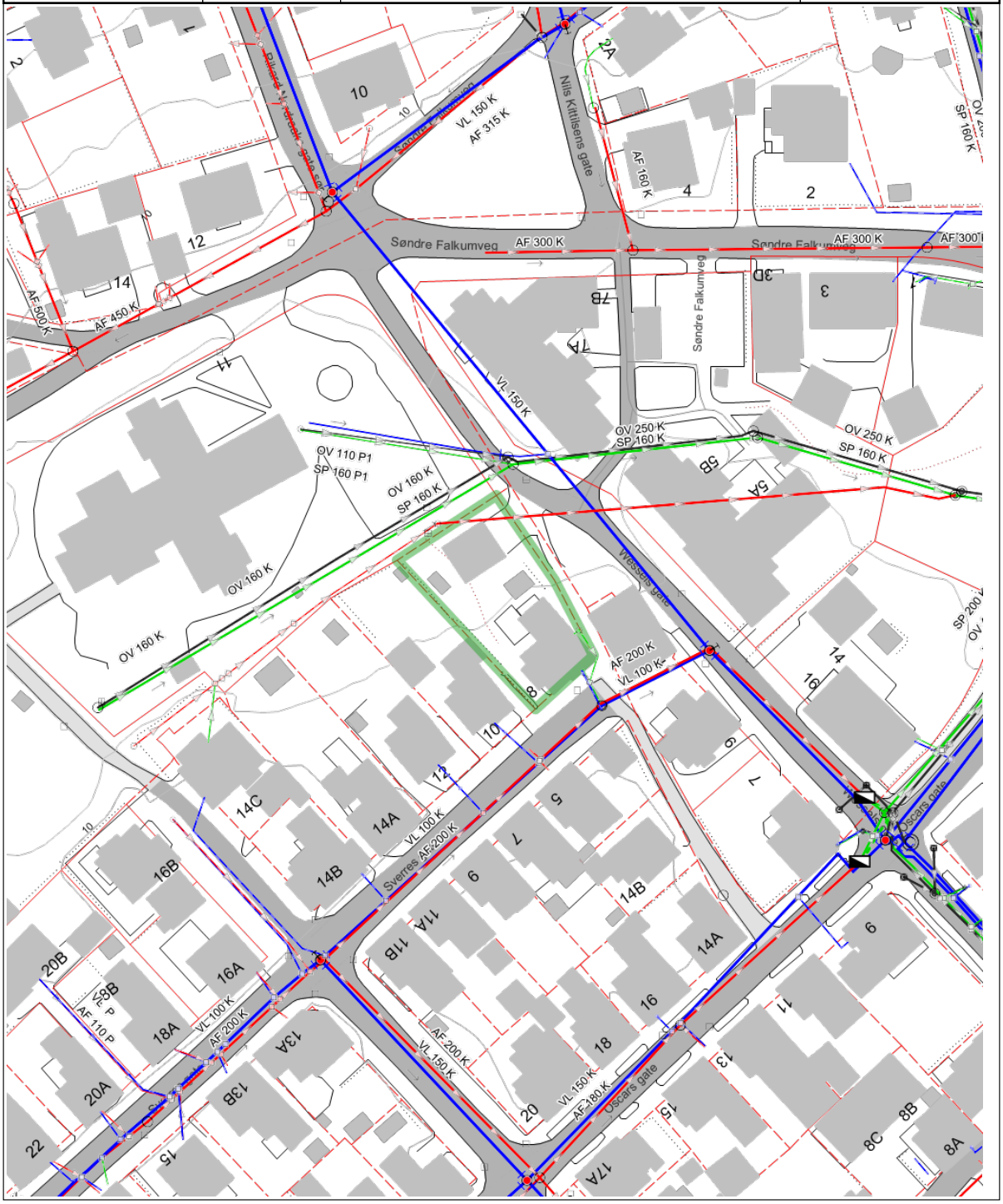
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Skien kommune	Vann og avløp				
	Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 3799	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Sverres gate 8 3725 SKIEN			
	Annen info:				

Målestokk
1:1000



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Offogprivbygg	Andre bygg grå	Takoverbygg grå
Høydekurve Skien	Høydekurve 5m Skien	Hekk
Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Gangveg	Sti	Gang- og sykkelveg
Veg	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.

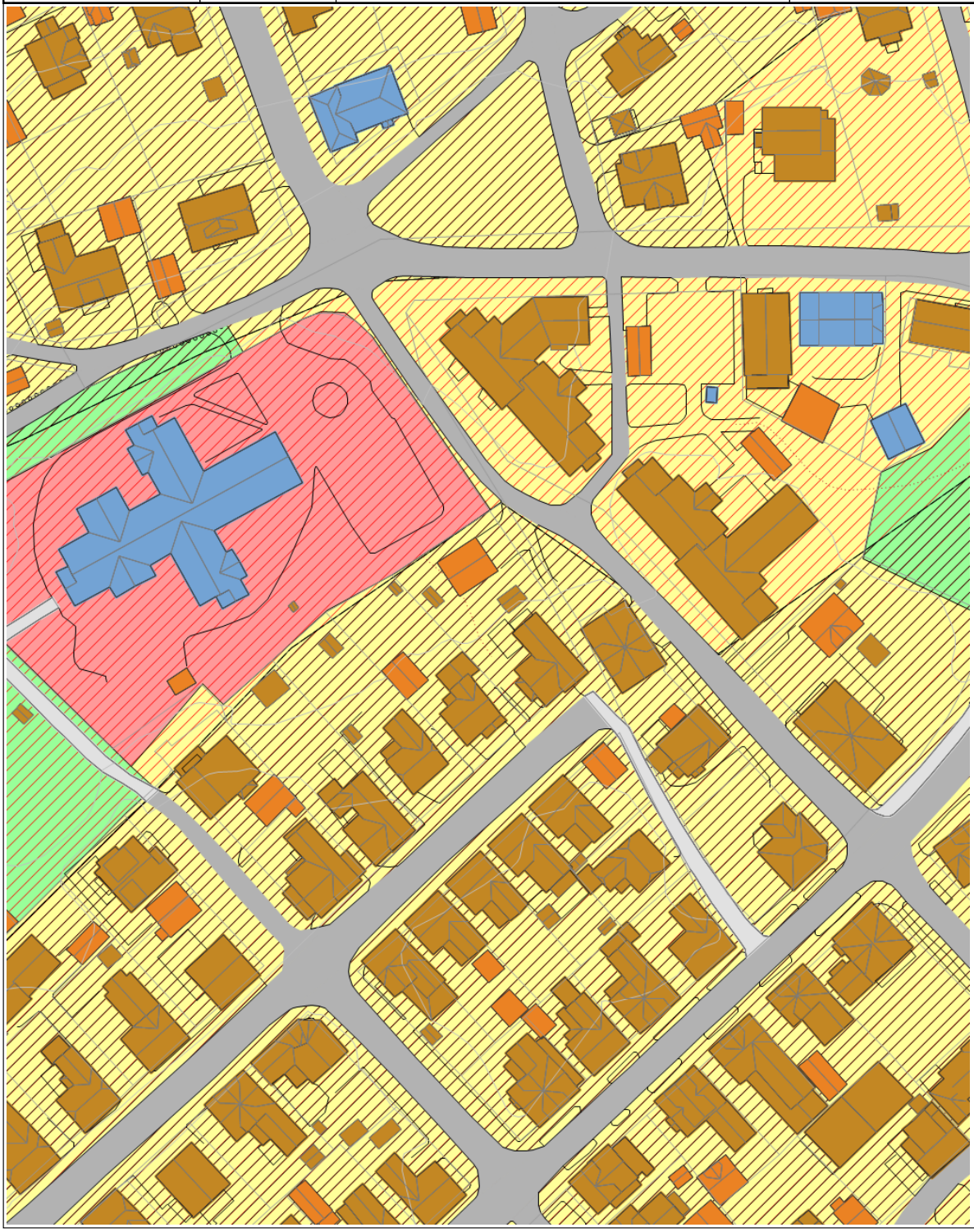
- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning drift/nedlagt
- Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
- Overvann Tunnel drift/nedlagt
- Drens drift/nedlagt
- Tunneller
- Pumperetning

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Skien kommune	Kommuneplanens arealdel				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 3799	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Sverres gate 8 3725 SKIEN			
	Annen info:				



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Møneline
- BygningTiltakAreal
- Gang- og sykkelveg
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- KpArealFormålOmråde_tooltip
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Eiendomsteig
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Veg
- KpAngittHensynGrense
- Bevaring kulturmiljø
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Arealbruksgrense
- KpBestemmelseOmråde
- Flomfare
- Friområde- Nåværende

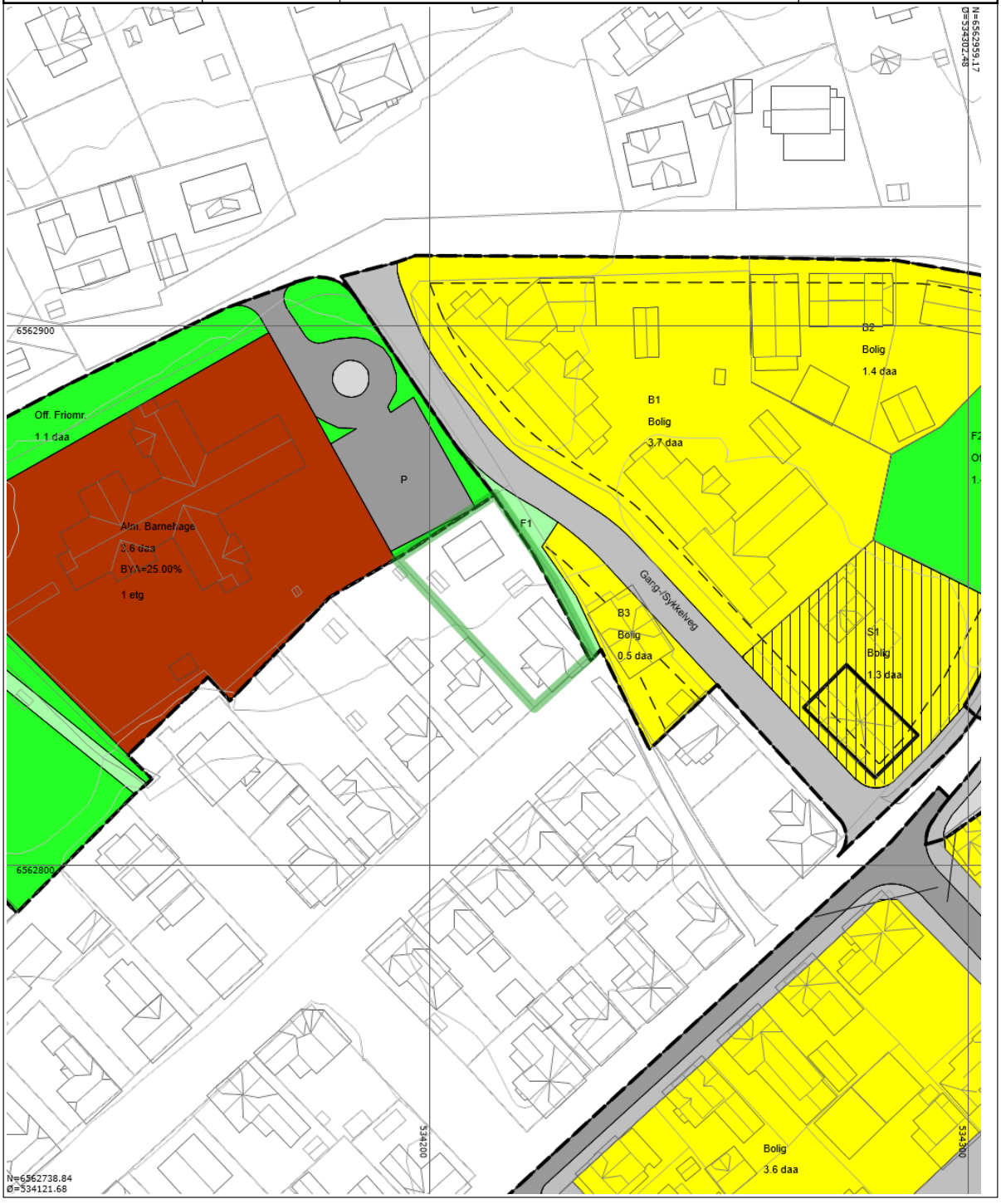
- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning drift/nedlagt
- Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
- Overvann Tunnel drift/nedlagt
- Drens drift/nedlagt
- Tunneller
- Pumperetning

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Skien kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 3799	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Sverres gate 8 3725 SKIEN			
	Annen info:	Barnehage på eiendommen Åsmund Vinjesgat			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

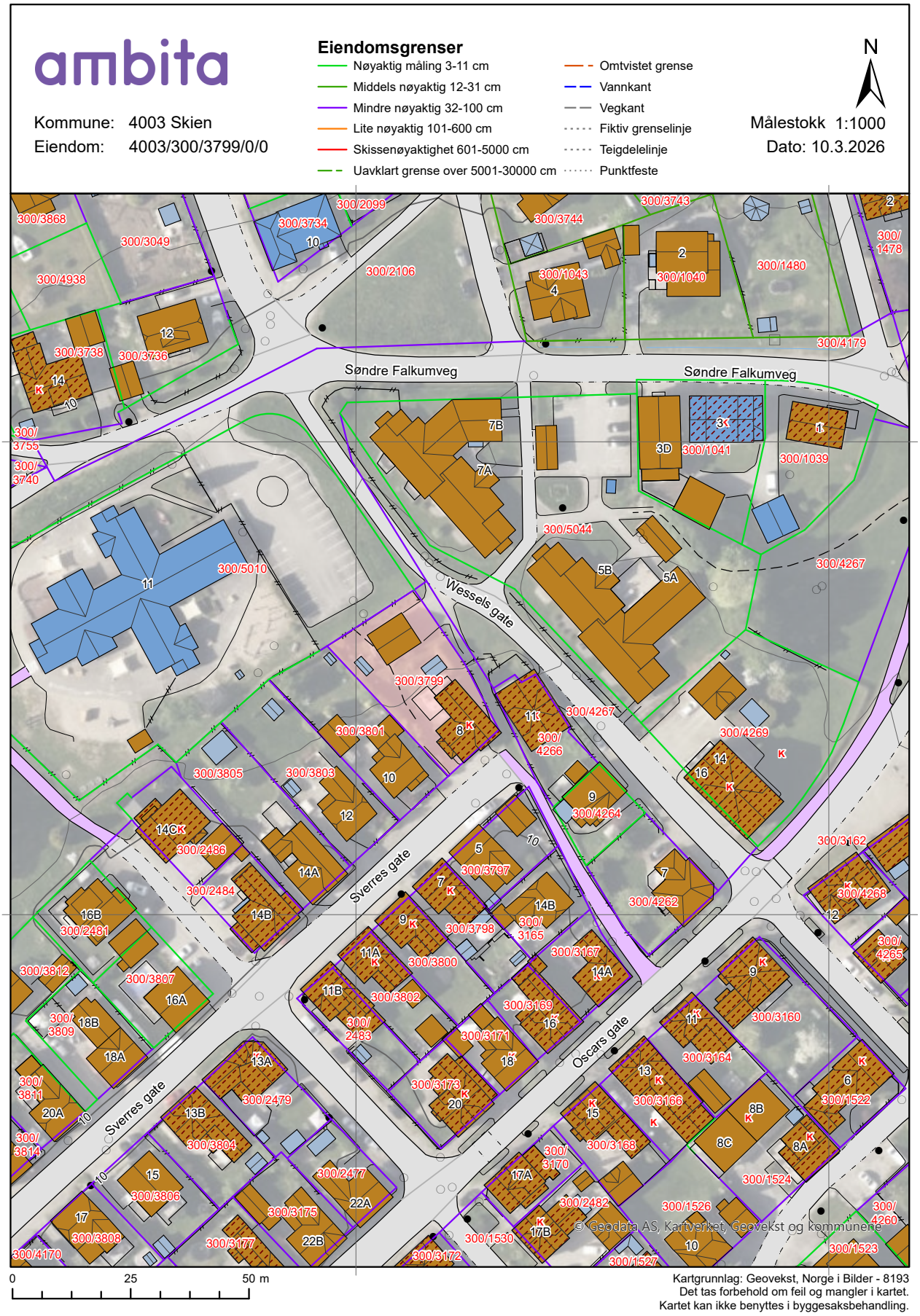
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Gang- og sykkelveg
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- RpFormålGrense
- RbFormålOmråde
- Kjørevei
- Gangvei
- Offentlig friområde
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Byggegrense
- RpGrense
- Boliger
- Annen veigrunn
- Gatetun
- Turvei
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- A Påskrift reguleringsplan
- Frisiktlinje
- Bevaringsområde
- Allmennyttig formål-barnehage
- Gang-/sykkelvei
- Parkeringsplass
- Eiendomsteig

- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning drift/nedlagt
- Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
- Overvann Tunnel drift/nedlagt
- Drens drift/nedlagt
- Tunneller
- Pumperetning

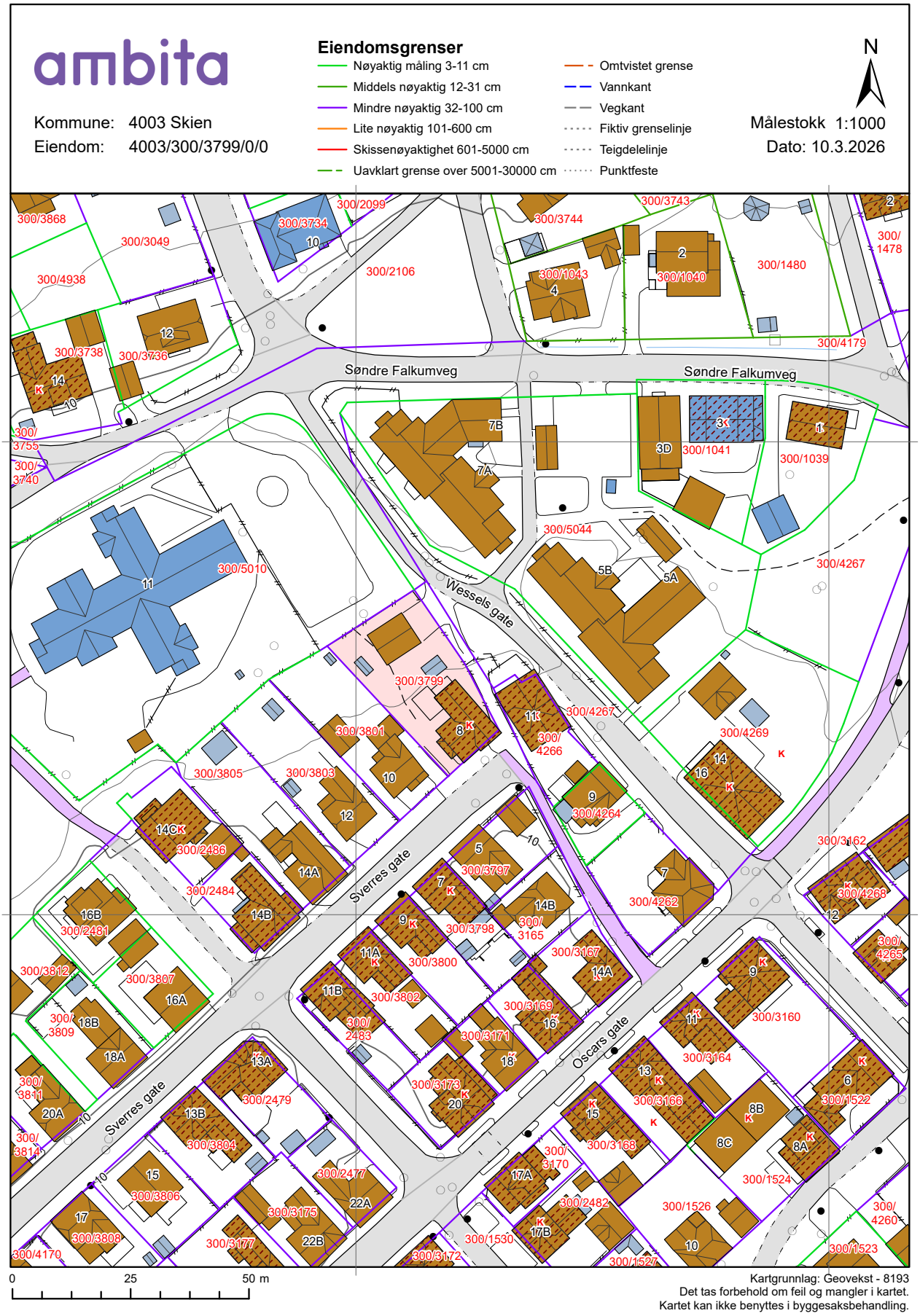
Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

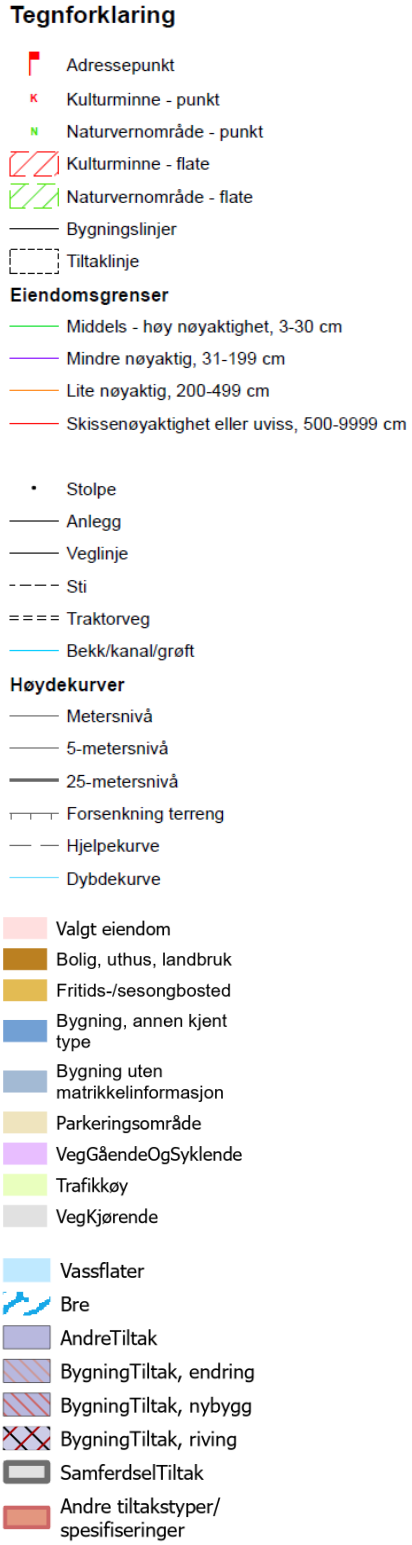
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



SKIEN KOMMUNE

Roar Sigmund Hofstad
Sverres Gate 8
3725 Skien

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	25/15850 - 2	25.06.2025

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 572/25

Byggested:	Gbnr. 300/3799, Sverres gate 8
Tiltak:	Nybygg garasje
Tiltakshaver:	Roar Sigmund Hofstad

VEDTAK:
Kommunen godkjenner søknad om ferdigattest.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Informasjon om hvordan du går frem for å klage, følger vedlagt.

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
byggesakssjef

Kristine Isaksen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: 35 58 10 00
post@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk: Henrik Ibsens gt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr: 938 759 839

www.skien.kommune.no

Kopi til

Barbro Aasland	Byggesak og eiendomsskatt			
Grenland brann og redning IKS		Postboks 128	3901	PORSGRUNN
Kirsten Halvorsen	Byggesak og eiendomsskatt			
Silje Broløkken	Forvaltning			

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERINGER

Tiltakets/byggets art

Tillatelse til tiltaket er gitt:	13.08.2015 i sak 542/15
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	Garasje
Bygningsnummer:	300512459
Bruksareal (BRA):	46 m^2
Tilknytning vann/avløp (offentlig/privat):	Ingen
Pipe:	Ingen

Vurderinger
Søknad om ferdigattest er mottatt 25.06.2025.

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

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt bekrefter at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

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

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

Klagerett:
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

eller til
post@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Utvalg for teknisk sektor (UTS) i Skien kommune og behandlet der. Dersom UTS ikke tar klagen til følge, sendes den til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2841260013 / Tonje Nystad, tlf. 90245578
Sverres gate 8, 3725 Skien
Gnr. 300, bnr. 3799 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

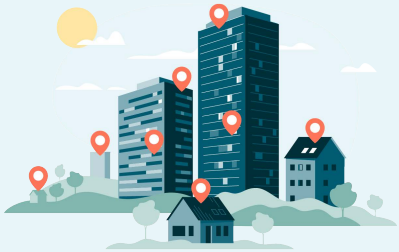
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2841260013
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.10.2026

Tonje Nystad
Eiendomsmegler

902 45 578
tonje.nystad@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Porsgrunn og Bamble
Postboks 48, 3901 PORSGRUNN

eiendomsmegler1.no