PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

HJALMAR JOHANSENS GATE 1A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Hjalmar Johansens gate 1A , 3722 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 300, bnr. 3091

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 **Rapportdato:** 23.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3009 **Eiendomsverdi ref nr:** GH5548

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en frittliggende enebolig. Boligen er oppført i 1939 og betydelig modernisert fra 2010 til 2025. Boligen har areal over to -plan. Nåværende eier kjøpte boligen i 2021.
Boligen er fundamentert på løsmasser/leire. Grunnmur består av betong med sparestein og plasstøpt betong. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk som er tekket med stående trepanel.
Boligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med plassbygget fagverkstoler som er tekket med krum betongtakstein.
Takrenner i lakkert stål. Etasjeskiller består av bjelkelag. Det er sponplater/gulvbord som bærende gulv. Vinduer består av to-lags isolerglassvinduer.
Pipe i teglstein med Peisovn i stue og kjellerstue. Ventilasjon består av naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Boligen er tilkoblet kommunalt vann og avløp.
Boligen inneholder entre, kjøkken, stue, bad/vaskerom og 3 soverom i 1.etasje. Gang, kjøkken, stue, bad, vaskerom og 2 soverom i kjeller. Kjeller nylig oppgradert til egen leilighet/hybel 2024. Felles inngang i 1.etasje.

Boligen er oppgradert siden byggeår.
* Drenering skiftet 2019..
* Takstein, renner og belag skiftet 2011.
* Boligens vinduer stort sett skiftet 2010
* Vinduer i kjeller skiftet 2020 oh 2023.
* Etablert ny fasadepanel 2010-11.
* Isolert loftsrom 2010.
* Etablert nytt bad 1.etasje 2010.
* Etablert bad i kjeller 2019.
* Ny peisovn i stue 2019.
* Ny peisovn i kjeller 2019.
* Etablert varmepumpe i stue 2019.
* Kjøkkeninnredning skiftet 2010. Etablert kjøkken i kjeller 2024.
* Nytt avløpsrør til kommunalt nett 2019.
* Oppgradert el og røranlegg innvendig 2010-2024.
* Generelt godt vedlikeholdt og oppgradert på innvendige overflater.
* Avansert lydhimling etablert i kjeller 2024.
* Offentlig el-tilsyn utført og godkjent i 2025.
* Varmepumpe etablert i kjellerstue i 2022
* Oppgradert kjellerstue 2024

Boligen fremstår med noen merknader:
* Takkonstruksjonen er dårlig ventilert ved raft.
* Merknad på vaskerom i kjeller.
* Fasadepanel har ikke etablert ventilert utlekting.
* Potensielle kjøpere må være klar over boligens alder og normal intervaller for vedlikehold og utskiftninger av bygningselementer.

Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Enebolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Boligens taktekking består av krum betongtakstein skiftet 2010 i følge tidligere rapport. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekking ser ut til å være tett. Det er ikke observert råteskader i trevirke eller skader.
Takstein i god funksjonell stand.
Normal levetid på takstein med undertak er 45 til 60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.
Boligens takrenner består av lakkert stål skiftet 2010. Pipebeslag består av lakkert stål skiftet 2010. Snøfangere etablert mot oppholdssoner. Det er ikke avdekket noen lekkasjer fra takrenner på befaringsdagen. Takrenner og beslag vurderes å fylle sin funksjon.
Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av bindingsverk tekket utvendig med stående rustikkpanel. Yttervegger er utforret og etablert ny fasadepanel i 2011. Ukjent tykkelse på isolasjon i hulrom.
Ifølge eldre rapport er hulrom isolert når fasadepanel er skiftet.
Fasadepanel fremstår i god funksjonell stand. Kun normal elde/slitasje sett med tanke på alder. Fasadepanel er sist overflatebehandlet ca. 2016.
Det ble stedvis ikke registrert lufting bak panel. Manglende lufting TG 2.
Boligens takkonstruksjon består av plassbygget fagverkstoler med sadlet takverk. Takkonstruksjonen er bærende på yttervegg og består av selvbærende takstoler.
Adkomst til loft fra nedfellbar stige i himling gang. Konstruksjonen er tilleggsisolert de senere år. Ved inspeksjon av loft ble ingen tegn til fuktproblematikk registrert. Konstruksjonen er under dimensjonert etter dagens krav. Det bør også etablerers bedre luftespalte ved raft/overgang vegg-tak.
TG 2 på grunn av alder og merknad vedrørende ventilering.
Boligen vinduer består av to-lags og tre-lags isolerglassvinduer skiftet 2010,2020 og 2023. Rammer og karmer i mat trevirke.
To vinduer nylig skiftet i soverom kjeller 2020. To vinduer skiftet kjøkken og stue 2023. Rammer og karmer i PVC. Vinduene fremstår i funksjonell stand og bærer preg av gode intervaller med vedlikehold.
Innvendige og utvendige flater fremstår med malt trevirke.
Det ble ikke registrert noen vesentlig skader eller mangler på boligens vinduer. Nye lyskasser etablert utvendig rundt kjellervinduer.
Hvit en-fløya inngangsdør fra 2011. En-fløya dør til balkong fra stue til uteareal skiftet 2010. Inngangsdører og balkongdør tetter bra og fremstår i funksjonell stand.

Boligen har etablert terrasser med gulv i impregnert trevirke. Rekkverk i impregnert trevirke.
Terrasse etablert på pilarer med dragere i trevirke. Trapp i impregnert trevirke til hage. Ukjent hvordan pilarer er telesikret i grunn.
Terrasser etablert i 2020.
Utvendig trapper i impregnert trevirke. Trapper fyller sin funksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i boligen består av laminat og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert MDF panel og panel. I himlingene er det panel og malte takplater.
Malt slette gipsplater i himlinger kjeller/lydhimling. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater.
Potensielle kjøpere bør selv vurder nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etasjeskille består av trebjelkelag. Snekkerarbeid, lydisolering og gulvoppbygging i kjeller (2024). Arbeidene, isolering og fuktsikrende arbeid er utført av faglærte. Etablert lydhimling i kjelleretasjen for

Beskrivelse av eiendommen

støyreduksjon mellom etasjene. Taket er bygget opp lagvis med nedlekting, Rockwool-isolasjon, lyddempende gummimembran og dobbel gips.
Gulv i stue og kjøkken kjeller er avrettet med flytesparkel med varmefolie 2024.
Pipen er oppført i teglstein med ett løp. Det er etablert peisovn i stue og kjellerstue av nyere dato/2019. Feieluke er etablert i kjeller. Pipe har nylig etablert nytt innvendig røykrør i 2019.
Rom under terreng består av kjøkken, stue, bad, vaskerom og 2 soverom. Rom er oppgradert de senere år 2023-24. Se vedlegg fra selger.
Snekkerarbeid, lydisolering og gulvoppbygging i kjeller (2024). Alt bærende, isolerende og fuktsikrende arbeid er
utført av faglærte. a) Avansert lydhimling (tak): Etablert en spesielt omfattende lydhimling i kjelleretasjen for støyreduksjon mellom etasjene. Taket er bygget opp lagvis med nedlekting, Rockwool-isolasjon, lyddempende gummimembran og dobbel gips. b) Gulv og grunnarbeid (stue og kjøkken): Betonggulvet er avrettet/flytsparklet. Nytt gulv er bygget opp med Pergo Extreme fuktsperre og godkjent varmefolje system. (elektriker har utført tilkobling for underliggende varmefolie).
Helsparkling og maling av gipstak, inkludert bruk av våtromsmaling i tak på teknisk rom. 2) Egeninnsats: Kjøkken: Montert nytt EPOQ-kjøkken. (Alt av røropplegg og elektrisk tilkobling er utført av faglærte). Bygget lyskasse utvendig ved kjøkkenvindu. Utlegging av varmefolie i 2 rom i kjeller (før elektriker foretok fast tilkobling). Montering av 3 stk. Flexit romventilatorer (balansert ventilasjon) i kjeller. Montering av nye vindu i kjellerstue og i kjellerkjøkken.

Trapp til kjeller i malt trevirke. Merknad på manglende håndløper på vegg. Trapp fyller sin funksjon.
Innerdører er noen nyere malte slette finerdører. Noen dører fra byggeår. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Bad/vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende vask, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Gulv er flatt. Sluk består av plastsluk. Sluk er etablert under dusjkabinett.
Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert ved dør.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Overflater i våtsoner er mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig.
Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

Vaskerom
Vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin og skyllekar. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Gulv har fall til sluk. sluk består av eldre jernsluk.
Vaskerom fyller sin funksjon, men er ikke bygget i henhold til dagens krav. Eldre jernsluk i gulv med begrenset levetid.
Flis arbeider bærer preg av egeninnsats/lite fagmessig.
Alle flater bad fliser består av betong flater og faren for fuktskader vurderes som liten.
Alle overflater består av murflater. Hulltagning er ikke påkrevd.

Bad
Bad i kjeller har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og dusjnisje i fliser til baderom. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Gulv har mindre fall til sluk. Sluk består av plastsluk med klemring.
Bad er oppgradert i 2019 av forrige eier. Dokumentasjon på arbeider foreligger ikke.
Målt med laser ble mindre fall målt til sluk. Fall utgjorde ca. 15 mm.
Dør bor etablert flomkant (25 mm over sluk.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Dokumentasjon mangler. Synlig mansjett i sluk.
Overflater i våtsoner består av murflater. Hulltagning er ikke mulig.
Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

KJØKKEN

Gå til side

Boligens kjøkkeninnredning består av hvite dør og skuffronter type IKEA. Benkeplate i heltre eik med benkebeslag i stål. Integrert hvitevarer.
Avtrekk er montert til innredning med utlufting ut i vegg via loft. Innredning fra 2010.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.
Montert nytt EPOQ-kjøkken med slette dør og skuffronter 2023. Benkeplate i laminat med benkebeslag i kompositt. (Alt av røropplegg og elektrisk tilkobling er utført av faglærte i følge eier.
Avtrekk ført ut i vegg.
Avtrekk ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vann- og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet. Avløpsrør fra kommunalt nett er i plast skiftet 2019. Inntaksledning i kobber av ukjent alder, trolig 1990 tallet. Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg. Innvendige synlige avløpsrør er i plast.
VV-bereder på 200 liter fra 2010 etablert i vaskerom kjeller.
Oppgradering de senere år i følge egenerklæring. Lagt nytt rør-i-rør system fra teknisk rom til begge kjøkken. Tilkoblet vann/avløp, montert kjøkkenkraner, og installert Waterguard i begge rom.
Vaskerom / Teknisk rom: Etablert og tilkoblet synlig varmt -/kaldtvann og avløp til vaskekar og vaskemaskin ved bereder. (c) Bad (hovedetasje): Kjøkken på hovedetasje og ny Kjøkken i kjeller: Lagt nytt rør-i-rør system fra
teknisk rom til begge kjøkken. Tilkoblet vann/avløp, montert kjøkkenkraner, og installert Waterguard i begge rom.
(b) Vaskerom / Teknisk rom: Etablert og tilkoblet synlig varmt -/kaldtvann og avløp til vaskekar og vaskemaskin ved bereder. Lagt opp rør-i-rør til bad, samt etablert vann og avløp for ny vaskemaskin. (d) Generelt rørarbeid: Innkapping og ombygging av eksisterende PP-avløpsrør, samt omlegging av skjulte vannrør i bjelkelag og tak.
Arbeid utført av Falkum Rør AS 2023/2024
Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. I kjeller er det etablert tre balanserte romventilatorer (Flexit) i kjelleren. Varmepumpe med kondenspumpe er installert for å opprettholde stabil luftfuktighet i sommerhalvåret. Luftavfukter er i tillegg
plassert i teknisk rom for å betjene kjelleren.

Beskrivelse av eiendommen

Varmepumpe etablert i stue.
Varmepumpe etablert i vaskerom fra 2010
El-anlegg har 50 ampere hovedsikringer, kurser med automat sikringer. El-kontroll utført og godkjent 2025. Kopi fra selger egen erklæring vedr. el-arbeider:
Omfattende oppgradering og seksjonering av el-anlegget. Alt faglært arbeid er dokumentert. Faglært utførelse (2021–2025): Inntak og fordeling (2024): Etablert nytt utvendig tilknytningsskap (TKS) med egen strømmåler og overspenningsvern. Splittet hovedtilførsel med nytt fordelingsanlegg/sikringsskap for kjellerleilighet. a) Kjeller (2023–2024): Fjerning av gamle, skjulte kabler i tak. Nyopplegg forlagt i synlige kabelkanaler i alle rom.
Komplett nytt el-anlegg på kjøkken. Nye kurser for bad/vaskerom med utjevningsforbindelse og stikk for vaskemaskin/tørketrommel. Egen spesialkurs for varmepumpe. Fast tilkobling av varmefolje i kjellerstue og på kjøkken. På bad er termostat byttet og ny takstikkontakt montert. Installasjon av Philips Hue-belysningssystem i alle rom. Tilstandskontroll av stikkontakter på to soverom i kjeller (egeninnsats fra tidligere eier). Montert ny lysbryter og tilkoblet vegglampe i trapp. b) Hovedetasje og garasje: Installert elbillader med 32A ladekurs i garasje (2021).
Omlegging av kurser til hovedkjøkken. På bad i 1. etasje: opplegg for ny stikkontakt til vaskemaskin og montert 2-polet bryter.
Tilstandskontroll av 1 eldre stikkontakt Installert Philips Hue-belysning på soverom og i gang. c)
Varmepumpe (2022): Installasjon av varmepumpe i kjeller (Inselo via Elkjøp). Samsvarserklæring på el anlegg til garasje/ varmepumpe/ hovedinntak

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ikke foretatt geoteknisk undersøkelse på takstdagen. Grunnforhold er trolig løsmasser/leire. Vurdert på grunnlag av lokalkunnskap. Det er ikke avdekket setningsskader/riss i selve grunnmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.

Drenering skiftet 2019. Drenering består trolig av utvendig knotteplast og drensrør i perifert plast. Utvendig er grunnmur tilleggsisolert med 5 cm isolasjonsmatter.
Drenerings arbeider er utført av Brekke maskin AS.
Dreneringsentreprenøren (Brekke entreprenør AS) inspiserte dreneringen i 2023 og fant ingen feil.
Ved bruk av fuktindikator er det ikke avdekket fukt i vegger og gulv i kjeller/boder av konstruksjonsmessig betydning. Det ble ikke observert negative forhold.
Beskrevne konstruksjon vil alltid ha kapillæropptrekk fra grunn på grunn av manglende diffusjon sperre i grunn.

Grunnmur består av betong med sparestein og plasstøpt betong. De fleste innvendige overflater er fritt eksponert og er derfor godt kontrollert. Alle vegger har tilfylte masser.
Det er ikke observert tegn til at grunnmur ikke fortsatt opprettholder tiltenkte funksjon. Grunnmur har bra med ventiler.
Terreng rundt boligen er flatt.
Vann- og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet. Avløpsrør fra kommunalt nett er i plast skiftet 2019. Inntaksledning i kobber av ukjent alder, trolig 1990 tallet.
Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og sluk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt og funksjon testet.

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

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

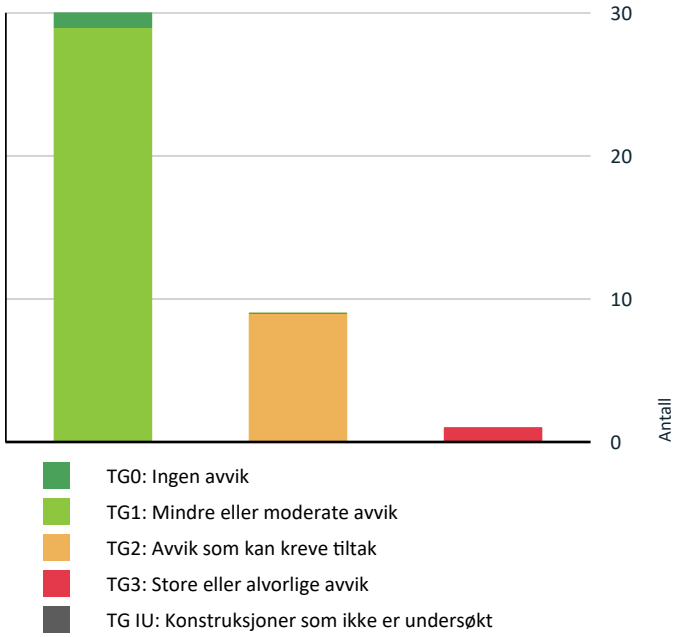
Enebolig

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

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for kjøkken, kjellerstue og bad i kjeller er godkjent hos Skien kommune 07.10.2024 (Saksnr: 24/30731-2). Tegninger foreligger.

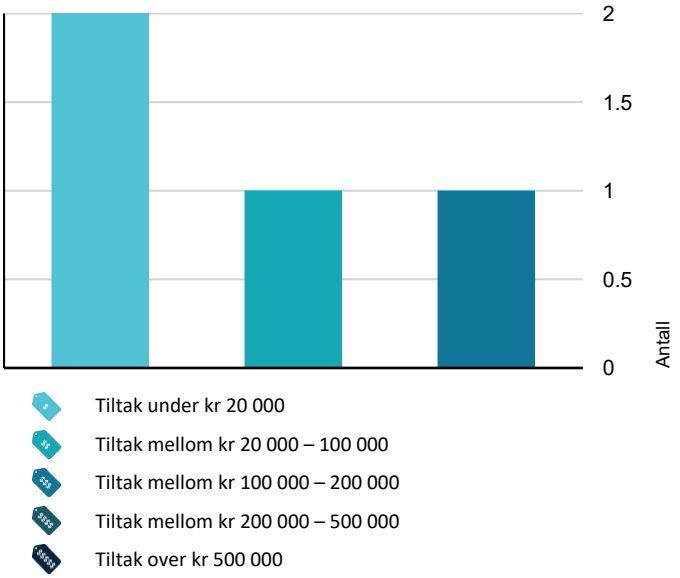
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1939

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligens taktekking består av krum betongtakstein skiftet 2010 i følge tidligere rapport. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekking ser ut til å være tett. Det er ikke observert råteskader i trevirke eller skader.
Takstein i god funksjonell stand.
Normal levetid på takstein med undertak er 45 til 60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 2010

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligens takrenner består av lakkert stål skiftet 2010. Pipebeslag består av lakkert stål skiftet 2010. Snøfangere etablert mot oppholdssoner. Det er ikke avdekket noen lekkasjer fra takrenner på befaringsdagen.
Takrenner og beslag vurderes å fylle sin funksjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av bindingsverk tekket utvendig med stående rustikkpanel. Yttervegger er utforret og etablert ny fasadepanel i 2011. Ukjent tykkelse på isolasjon i hulrom.
Ifølge eldre rapport er hulrom isolert når fasadepanel er skiftet.
Fasadepanel fremstår i god funksjonell stand. Kun normal elde/slitasje sett med tanke på alder. Fasadepanel er sist overflatebehandlet ca. 2016.
Det ble stedvis ikke registrert lufting bak panel. Manglende lufting TG 2.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Fasadepanel mangler lufting.

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.

Luftespalte bør etableres i overgang grunnmur og yttervegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende luftespalte til Ytter kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takkonstruksjon består av plassbygget fagverkstoler med sadlet takverk. Takkonstruksjonen er bærende på yttervegg og består av selvbærende takstoler.
Adkomst til loft fra nedfellbar stige i himling gang. Konstruksjonen er tilleggsisolert de senere år. Ved inspeksjon av loft ble ingen tegn til fuktproblematikk registrert. Konstruksjonen er under dimensjonert etter dagens krav. Det bør også etablerers bedre luftespalte ved raft/overgang vegg-tak.
TG 2 på grunn av alder og merknad vedrørende ventilering.

Årstall: 1939

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Loft er dårlig ventilert ved raft.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

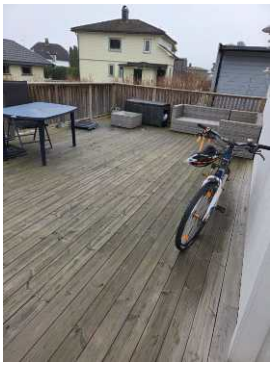
Bedre ventilasjon bør etableres ved raft.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen vinduer består av to-lags og tre-lags isolerglassvinduer skiftet 2010,2020 og 2023. Rammer og karmer i mat trevirke.
To vinduer nylig skiftet i soverom kjeller 2020. To vinduer skiftet kjøkken og stue 2023. Rammer og karmer i PVC. Vinduene fremstår i funksjonell stand og bærer preg av gode intervaller med vedlikehold. Innvendige og utvendige flater fremstår med malt trevirke.
Det ble ikke registrert noen vesentlig skader eller mangler på boligens vinduer. Nye lyskasser etablert utvendig rundt kjellervinduer.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Beskrivelse

Hvit en-fløya inngangsdør fra 2011. En-fløya dør til balkong fra stue til uteareal skiftet 2010. Inngangsdører og balkongdør tetter bra og fremstår i funksjonell stand.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har etablert terrasser med gulv i impregnert trevirke. Rekkverk i impregnert trevirke.
Terrasse etablert på pilarer med dragere i trevirke. Trapp i impregnert trevirke til hage. Ukjent hvordan pilarer er telesikret i grunn.
Terrasser etablert i 2020.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper i impregnert trevirke. Trapper fyller sin funksjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i boligen består av laminat og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert MDF panel og panel. I himlingene er det panel og malte takplater.
Malt slette gipsplater i himlinger kjeller/lydhimling. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater.
Potensielle kjøpere bør selv vurder nødvendige oppgraderinger på overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille består av trebjelkelag. Stort sett laminat på gulvflater. Fliser på gulvflater til våtrom.
Snekkerarbeid, lydisolering og gulvoppbygging i kjeller (2024).
Arbeidene, isolering og fuktsikrende arbeid er utført av faglærte.
Etablert lydhimling i kjelleretasjen for støyreduksjon mellom etasjene.
Taket er bygget opp lagvis med nedlekting, Rockwool-isolasjon, lyddempende gummimembran og dobbel gips.
Gulv i stue og kjøkken kjeller er avrettet med flytesparkel med varmefolie 2024.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipen er oppført i teglstein med ett løp. Det er etablert peisovn i stue og kjellerstue av nyere dato/2019. Feieluke er etablert i kjeller.
Pipe har nylig etablert nytt innvendig røykrør i 2019.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av kjøkken, stue, bad, vaskerom og 2 soverom. Rom er oppgradert de senere år 2023-24. Se vedlegg fra selger.
Snekkerarbeid, lydisolering og gulvoppbygging i kjeller (2024). Alt bærende, isolerende og fuktsikrende arbeid er utført av faglærte. a) Avansert lydhimling (tak): Etablert en spesielt omfattende lydhimling i kjelleretasjen for støyreduksjon mellom etasjene. Taket er bygget opp lagvis med nedlekting, Rockwool-isolasjon, lyddempende gummimembran og dobbel gips. b) Gulv og grunnarbeid (stue og kjøkken): Betonggulvet er avrettet/flytsparklet. Nytt gulv er bygget opp med Pergo Extreme fuktsperre og godkjent varmefolje system. (elektriker har utført tilkobling for underliggende varmefolie).
Helsparkling og maling av gipstak, inkludert bruk av våtromsmaling i tak på teknisk rom. 2) Egeninnsats: Kjøkken: Montert nytt EPOQ-kjøkken. (Alt av røropplegg og elektrisk tilkobling er utført av faglærte). Bygget lyskasse utvendig ved kjøkkenvindu. Utlegging av varmefolie i 2 rom i kjeller (før elektriker foretok fast tilkobling). Montering av 3 stk. Flexit romventilatorer (balansert ventilasjon) i kjeller. Montering av nye vindu i kjellerstue og i kjellerkjøkken.

Det bemerkes at fuktverdien på 18 % ligger under kritisk grense (20 %). Det ble ikke observert tegn til fuktskader, mugg eller råte. For å håndtere den naturlige fukten i underetasjen proaktivt, har eier iverksatt målrettede bygningsfysiske tiltak: Balanserte romventilatorer (Flexit), dedikert avfukter i teknisk rom, varmepumpe med kondenspumpe (for fuktkontroll i sommerhalvåret), samt etablering av jevn grunnvarme via varmefolie. Dette er anerkjente tiltak som i kombinasjon sikrer god luftsirkulasjon, senker den relative luftfuktigheten (RF) året rundt, og bidrar til stabil uttørking av konstruksjonen."

Årstall: 2024

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Fuktverdier på 18 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved hulltagning i vegg ble ca. 18 vektsprosent målt i trevirke. Fuktverdier ligger i det øvre siktet og bør holdes under en løpende kontroll.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til kjeller i malt trevirke. Merknad på manglende håndløper på vegg. Trapp fyller sin funksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Innerdører er noen nyere malte slette finerdører. Noen dører fra byggeår. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende vask, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Gulv er flatt. Sluk består av plastsluk. Sluk er etablert under dusjkabinett.

Årstall: 2010





1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling.

Årstall: 2010

1.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert ved dør.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

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

Gulv mangler fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Såfremt tett dusjkabinett er etablert vil bad fylle sin funksjon. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.
Se vedlegg krav til fall: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.
TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende vask, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett til baderom.

Årstall: 2010

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør mangler luftespalte.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Overflater i våtsoner er mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

Årstall: 2010



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin og skyllekar. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Gulv har fall til sluk. sluk består av eldre jernsluk.
Vaskerom fyller sin funksjon, men er ikke bygget i henhold til dagens krav. Eldre jernsluk i gulv med begrenset levetid.
Flis arbeider bærer preg av egeninnsats/lite fagmessig.
Alle flater bad fliser består av betong flater og faren for fuktskader vurderes som liten.

Vurdering av avvik:

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

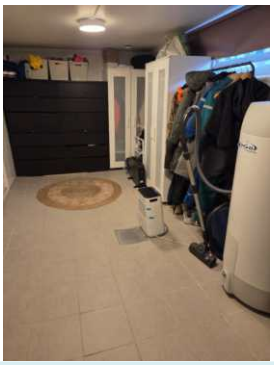
TG 3 settes på grunn av eldre jernsluk i gulv og lite fagmessig utført arbeider.

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerom bør beregnes oppgradert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Alle overflater består av murflater. Hulltagning er ikke påkrevd.

Tilstandsrapport

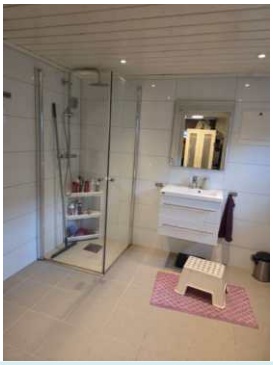
KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og dusjnisje i fliser til baderom. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Gulv har mindre fall til sluk. Sluk består av plastsluk med klemring.
Bad er oppgradert i 2019 av forrige eier. Dokumentasjon på arbeider foreligger ikke.

Årstall: 2019



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling.

Årstall: 2019

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Målt med laser ble mindre fall målt til sluk. Fall utgjorde ca. 15 mm. Dør bor etablert flomkant (25 mm over sluk.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Dokumentasjon mangler. Synlig mansjett i sluk.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Dokumentasjon mangler på utført våtromsarbeider.

Konsekvens/tiltak

• Det må innhentes dokumentasjon.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og dusjnisje i fliser til baderom.

Årstall: 2019

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør mangler luftespalte.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Overflater i våtsoner består av murflater. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligens kjøkkeninnredning består av hvite dør og skuffronter type IKEA. Benkeplate i heltre eik med benkebeslag i stål. Integrert hvitevarer. Innredning fra 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk er montert til innredning med utlufting ut i vegg via loft.

Årstall: 2010

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Montert nytt EPOQ-kjøkken med slette dør og skuffronter 2023. Benkeplate i laminat med benkebeslag i kompositt. (Alt av røropplegg og elektrisk tilkobling er utført av faglærte i følge eier. Avtrekk ført ut i vegg.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk ført ut i vegg.

Årstall: 2023

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet. Avløpsrør fra kommunalt nett er i plast skiftet 2019. Inntaksledning i kobber av ukjent alder, trolig 1990 tallet. Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg. Innvendige synlige avløpsrør er i plast.
VV-bereder på 200 liter fra 2010 etablert i vaskerom kjeller.
Oppgradering de senere år i følge egenerklæring. Lagt nytt rør-i-rør system fra teknisk rom til begge kjøkken. Tilkoblet vann/avløp, montert kjøkkenkraner, og installert Waterguard i begge rom.
Vaskerom / Teknisk rom: Etablert og tilkoblet synlig varmt-/kaldtvann og avløp til vaskekar og vaskemaskin ved bereder. (c) Bad (hovedetasje): Kjøkken på hovedetasje og ny Kjøkken i kjeller: Lagt nytt rør-i-rør system fra
teknisk rom til begge kjøkken. Tilkoblet vann/avløp, montert kjøkkenkraner, og installert Waterguard i begge rom.
(b) Vaskerom / Teknisk rom: Etablert og tilkoblet synlig varmt-/kaldtvann og avløp til vaskekar og vaskemaskin ved bereder.
Lagt opp rør-i-rør til bad, samt etablert vann og avløp for ny vaskemaskin. (d) Generelt rørarbeid: Innkapping og ombygging av eksisterende PP-avløpsrør, samt omlegging av skjulte vannrør i bjelkelag og tak.
Arbeid utført av Falkum Rør AS 2023/2024

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. I kjeller er det etablert tre balanserte romventilatorer (Flexit) i kjelleren. Varmepumpe med kondenspumpe er installert for å opprettholde stabil luftfuktighet i sommerhalvåret. Luftavfukter er i tillegg
plassert i teknisk rom for å betjene kjelleren.

Årstall: 2022

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe etablert i stue.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmepumpe etablert i vaskerom fra 2010

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg har 50 ampere hovedsikringer, kurser med automat sikringer. El-kontroll utført og godkjent 2025. Kopi fra selger egen erklæring vedr. el-arbeider:
Omfattende oppgradering og seksjonering av el-anlegget. Alt faglært arbeid er dokumentert. Faglært utførelse (2021–2025): Inntak og fordeling (2024): Etablert nytt utvendig tilknytningsskap (TKS) med egen strømmåler og overspenningsvern. Splittet hovedtilførsel med nytt fordelingsanlegg/sikringsskap for kjellerleilighet. a) Kjeller (2023–2024): Fjerning av gamle, skjulte kabler i tak. Nyopplegg forlagt i synlige kabelkanaler i alle rom.
Komplett nytt el-anlegg på kjøkken. Nye kurser for bad/vaskerom med utjevningsforbindelse og stikk for vaskemaskin/tørketrommel. Egen spesialkurs for varmepumpe. Fast tilkobling av varmefolje i kjellerstue og på kjøkken. På bad er termostat byttet og ny takstikkontakt montert. Installasjon av Philips Hue-belysningssystem i alle rom. Tilstandskontroll av stikkontakter på to soverom i kjeller (egeninnsats fra tidligere eier). Montert ny lysbryter og tilkoblet vegglampe i trapp. b) Hovedetasje og garasje: Installert elbillader med 32A ladekurs i garasje (2021). Omlegging av kurser til hovedkjøkken. På bad i 1. etasje: opplegg for ny stikkontakt til vaskemaskin og montert 2-polet bryter. Tilstandskontroll av 1 eldre stikkontakt Installert Philips Hue-belysning på soverom og i gang. c)
Varmepumpe (2022): Installasjon av varmepumpe i kjeller (Inselo via Elkjøp). Samsvarserklæring på el anlegg til garasje/ varmepumpe/ hovedinntak

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)?
   Ja



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke foretatt geoteknisk undersøkelse på takstdagen. Grunnforhold er trolig løsmasser/leire. Vurdert på grunnlag av lokalkunnskap. Det er ikke avdekket setningsskader/riss i selve grunnmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.

Årstall: 1939

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering skiftet 2019. Drenering består trolig av utvendig knotteplast og drensrør i perifert plast. Utvendig er grunnmur tilleggsisolert med 5 cm isolasjonsmatter.
Drenerings arbeider er utført av Brekke maskin AS.
Dreneringsentreprenøren (Brekke entreprenør AS) inspiserte dreneringen i 2023 og fant ingen feil.
Ved bruk av fuktindikator er det ikke avdekket fukt i vegger og gulv i kjeller/boder av konstruksjonsmessig betydning. Det ble ikke observert negative forhold.
Beskrevne konstruksjon vil alltid ha kapillæropptrekk fra grunn på grunn av manglende diffusjon sperre i grunn.

Årstall: 2019

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur består av betong med sparestein og plasstøpt betong. De fleste innvendige overflater er fritt eksponert og er derfor godt kontrollert. Alle vegger har tilfylte masser.
Det er ikke observert tegn til at grunnmur ikke fortsatt opprettholder tiltenkte funksjon. Grunnmur har bra med ventiler.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er flatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet. Avløpsrør fra kommunalt nett er i plast skiftet 2019. Inntaksledning i kobber av ukjent alder, trolig 1990 tallet.
Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og sluk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt og funksjon testet.

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

Beskrivelse

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2019

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje har etablert betongplate på grunn. Vegger i uisolert bindingsverk tekket utvendig med trepanel. Sadlet fabrikkframstilt takverk tekket med betong takstein. Det er montert leddport i aluminium med el-åpner og dør til garasje.
Garasje nylig oppført 2019 fra Igland.

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

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

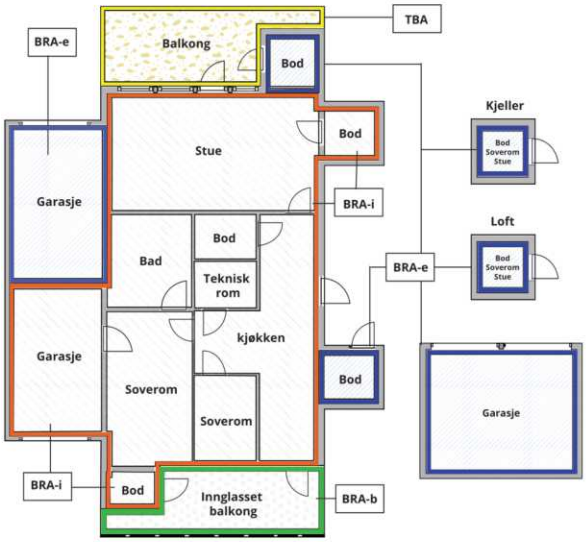
Hva er måleverdig areal?

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.

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	92			92	64
Kjeller	77			77	
SUM	**169**				**64**
SUM BRA	**169**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Stue, vaskerom, bad, kjøkken, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for kjøkken, kjellerstue og bad i kjeller er godkjent hos Skien kommune 07.10.2024 (Saksnr: 24/30731-2). Tegninger foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgradert rom i kjeller 2022-2024. Se forøvrig beskrivelse i rapport. Oppgradert el-og røranlegg.

Garasje

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

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	169	0
Garasje	0	0

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Pravin Ashok Futane	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	3091		0	762.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hjalmar Johansens gate 1A

Hjemmelshaver

Futane Pravin Ashok, Futane Varsha Pravin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom er beliggende på Falkum i Skien kommune. Sentral beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehage, idrettsanlegg og nærbutikk. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger med spredt bebyggelse. Gode solforhold.

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 regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flatt tomt bebygget med beskrevet bolig og frittliggende garasje. Pent opparbeidet grøntareal med prydbusker og frukttrær. Delvis inngjerdet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	23.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	
2	30.03.2026	
3	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GH5548

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Oppdragsnr.
201260022

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Pravin Ashok Futane	Varsha Pravin Futane

Gateadresse
Hjalmar Johansens gate 1A

Poststed	Postnr
SKIEN	3722

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 201260022

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Følgende informasjon er hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Forrige eiers info: Lagt opp nytt røropplegg til nytt kjøkken/bad/vaskerom samt ny utekran
Arbeid utført av	Porsgrunn Rørleggerforretning (Forrige eiers info)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Følgende informasjon er hentet fra tidligere eiers egenerklæring Forrige eiers info: Nytt sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Begge badene ble etablert av forrige eier. Jeg har søkt om, og fått godkjent, bruksendring til hoveddel for kjellerbadet hos Skien kommune

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1) Falkum Rør AS 2023/2024 (a) Kjøkken på hovedetasje og ny Kjøkken i kjeller: Lagt nytt rør-i-rør system fra teknisk rom til begge kjøkken. Tilkoblet vann/avløp, montert kjøkkenkraner, og installert Waterguard i begge rom. (b) Vaskerom / Teknisk rom: Etablert og tilkoblet synlig varmt-/kaldtvann og avløp til vaskekar og vaskemaskin ved bereder. (c) Bad (hovedetasje): Lagt opp rør-i-rør til bad, samt etablert vann og avløp for ny vaskemaskin. (d) Generelt rørarbeid: Innkapping og ombygging av eksisterende PP-avløpsrør, samt omlegging av skjulte vannrør i bjelkelag og tak. 2) Følgende er informasjon hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Byttet avløpsrør fra vegg ut til kommunalt/veg 2019 i forbindelse med drenering
Arbeid utført av	Falkum Rør AS 2023/2024, Helgen AS (Forrige eiers info)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	1) I 2022 ble det oppdaget overflatesopp i to soverom i kjelleren etter en periode hvor kjelleren hverken var i bruk eller oppvarmet. En vurdering fra takstmann antydet at årsaken kunne skyldes enten ventilasjon, kapillæroppsug eller sviktende drenering. For å utelukke og løse de mulige årsakene ble følgende tiltak utført: a. Dreneringsentreprenøren (Brekke entreprenør AS) inspiserte dreneringen i 2023 og fant ingen feil. b. Forbedret ventilasjon er etablert ved installasjon av tre balanserte romventilatorer (Flexit) i kjelleren. c. Varmepumpe med kondenspumpe ble installert for å opprettholde stabil luftfuktighet i sommerhalvåret. d. Luftavfukter er i tillegg plassert i teknisk rom for å betjene kjelleren. e. For å håndtere kapillæroppsug fra gulv, ble det lagt membran og installert gulvvarme på kjøkken og i stue for å holde gulvflaten tørr. Det er ikke observert ny muggsopp etter at tiltakene ble gjennomført. 2) Følgende informasjon er hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Vi har drenert og etterisolert kjeller på utsiden i 2019 Brekke entreprenør AS

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble observert enkelte sølvkre i kjelleren etter overtakelse i 2021. Det ble utført tiltak via boligforsikringen, og det har ikke vært konstatert ytterligere forekomst siden

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 201260022

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1) Omfattende oppgradering og seksjonering av el-anlegget. Alt faglært arbeid er dokumentert. Faglært utførelse (2021–2025): Inntak og fordeling (2024): Etablert nytt utvendig tilknytningsskap (TKS) med egen strømmåler og overspenningsvern. Splittet hovedtilførsel med nytt fordelingsanlegg/sikringsskap for kjellerleilighet. a) Kjeller (2023–2024): Fjerning av gamle, skjulte kabler i tak. Nyopplegg forlagt i synlige kabelkanaler i alle rom. Komplett nytt el-anlegg på kjøkken. Nye kurser for bad/vaskerom med utjevningsforbindelse og stikk for vaskemaskin/tørketrommel. Egen spesialkurs for varmepumpe. Fast tilkobling av varmefolje i kjellerstue og på kjøkken. På bad er termostat byttet og ny takstikkontakt montert. Installasjon av Philips Hue-belysningssystem i alle rom. Tilstandskontroll av stikkontakter på to soverom i kjeller (egeninnsats fra tidligere eier). Montert ny lysbryter og tilkoblet vegglampe i trapp. b) Hovedetasje og garasje: Installert elbillader med 32A ladekurs i garasje (2021). Omlegging av kurser til hovedkjøkken. På bad i 1. etasje: opplegg for ny stikkontakt til vaskemaskin og montert 2-polet bryter. Tilstandskontroll av 1 eldre stikkontakt Installert Philips Hue-belysning på soverom og i gang. c) Varmepumpe (2022): Installasjon av varmepumpe i kjeller (Inselo via Elkjøp). 2) Følgende informasjon er hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Firmanavn: Herøya Elektro Garasje og stikk til varmepumpe og økt fra 2 fas til 3 fas i boligen. (Av faglært). Egeninnsats på stikkontakter på 2 sov i kjeller. Varmematter i gulv på 2 sov i kjeller (Veria matter som kan installeres uten elektriker) Samsvarserklæring på el anlegg til garasje/ varmepumpe/ hovedinntak
Arbeid utført av	SPB Elektro AS, Elektroservice Skien AS, Spoton, Inselo Installasjon AS, Herøya Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Offentlig eltilsyn utført og godkjent (i 2025) av Lede for begge boenheter - saksnr. 355570, 356319

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Installert ny elbillader med 32A ladekurs i garasje (2021).

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	a) Montering av 1 dobbel stikkontakt i gang for ny Telenor fiberinternett fra Nov 2025 b) Følgende informasjon er hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Innredet 2 soverom i kjeller. Egeninnsats

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	1) Snekkerarbeid, lydisolering og gulvoppbygging i kjeller (2024). Alt bærende, isolerende og fuktsikrende arbeid er utført av faglærte. a) Avansert lydhimling (tak): Etablert en spesielt omfattende lydhimling i kjelleretasjen for støyreduksjon mellom etasjene. Taket er bygget opp lagvis med nedlekting, Rockwool-isolasjon, lyddempende gummimembran og dobbel gips. b) Gulv og grunnarbeid (stue og kjøkken): Betonggulvet er avrettet/flytsparklet. Nytt gulv er bygget opp med Pergo Extreme fuktsperre og godkjent varmefolje system. (elektriker har utført tilkobling for underliggende varmefolie). c) Vinduer, dører og innredning: Pussing, utforing og listverk rundt nye vinduer i stue og kjøkken. Innsetting av ny dør til bad. Montering av ny benkeplate og skap for vask/kum på teknisk rom. d) Malerarbeid (Kurt A. Anderson AS): Helsparkling og maling av gipstak, inkludert bruk av våtromsmaling i tak på teknisk rom. 2) Egeninnsats: Kjøkken: Montert nytt EPOQ-kjøkken. (Alt av røropplegg og elektrisk tilkobling er utført av faglærte). Bygget lyskasse utvendig ved kjøkkenvindu. Utlegging av varmefolie i 2 rom i kjeller (før elektriker foretok fast tilkobling). Montering av 3 stk. Flexit romventilatorer (balansert ventilasjon) i kjeller. Montering av nye vindu i kjellerstue og i kjellerkjøkken 3) Følgende informasjon er hentet fra tidligere eiers egenerklæring (fra 2021): Garasje utført av Igland. Terrasser egeninnsats
Arbeid utført av	Timberinc AS, Kurt A. Anderson AS, Igland Garasjen

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Både hovedetasje og sokkeletasje er for tiden utleid

Document reference: 201260022

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

a) Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for rom flere rom i kjeller 24/30731 - 2 godkjent 07.10.2024. Følgende informasjon ble oppgitt til kommunen i søknaden: Nytt kjøkken, oppgradert kjellerstue, samt eksisterende bad med ny dør b) Følgende informasjon er hentet fra tidligere eiers egenerklæring (2021): 2 soverom er godkjent bruksendret hos kommunen

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

a) Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for rom flere rom i kjeller 24/30731 - 2 godkjent 07.10.2024. Følgende informasjon ble oppgitt til kommunen i søknaden: Nytt kjøkken, oppgradert kjellerstue, samt eksisterende bad med ny dør b) Følgende informasjon er hentet fra tidligere eiers egenerklæring (2021): 2 soverom er godkjent bruksendret hos kommunen

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Vennligst se ovenfor

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 201260022

Tilleggskommentar

Nytt fiberbredbånd fra Telenor ble installert i november 2025.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 201260022

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pravin Futane	b03f62c0b5b6be2f82715 89fbb1f057349e8c9cf	09.03.2026 22:23:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Varsha Futane	fd24777d551ac8562bb1ea ac3c63f2d845ad9eb8	09.03.2026 22:28:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 201260022

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ODDS PLASS 1	Beregnet areal	762.8
Etablert dato	10.05.1939	Historisk oppgitt areal	781,7
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	300/3091
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	300/3091
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	11.12.2008 16.01.2009			300/1038, 300/1668, 300/1931, 300/3091, 300/4194
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	11.12.2008 16.01.2009			300/1668, 300/1931, 300/3091, 300/4194
Grensejustering Kartforretning med grensejustering	11.12.2008 16.01.2009	127-182 08/3997		300/1668 (11,5), 300/3091 (-11,5) 300/1931
Grensejustering Kartforretning med grensejustering	11.12.2008 16.01.2009	127-182 08/3997		300/1668 (-2,8), 300/3091 (2,8)
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	21.10.2008 21.10.2008			300/1038, 300/1668, 300/1931, 300/3091, 300/4194, 300/4196
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	21.10.2008 21.10.2008			300/1038, 300/1668, 300/3091, 300/4194
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	25.09.2008 25.09.2008			300/1038, 300/1668, 300/1931, 300/3091, 300/4194
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.05.1939	12-270		0806-300/1932 (-781,7), 300/3091 (781,7)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6563551.64	533752.62	0	Ja	762.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FUTANE VARSHA PRAVIN F131280*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ringveien 23 1386 ASKER	Bosatt (B)
FUTANE PRAVIN ASHOK F211179*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ringveien 23 1386 ASKER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hjalmar Johansens gate 1 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3722 SKIEN	Kirkesogn	05100101 Skien
Grunnkrets	204 Falkumjordet	Tettsted	3005 Porsgrunn/Skien
Valgkrets	2 Sentrum nord		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	164503054		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	164679985		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	01.01.2019
3	300836404		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Fritatt for søknadsplikt (FS)	06.11.2020

1: Bygning 164503054: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	142
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	142
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		13.08.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hjalmar Johansens gate 1A	H0101	300/3091	142	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	74	0	74	0	0	0
K01	0	68	0	68	0	0	0

2: Bygning 164679985: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 01.01.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	

Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		13.08.2004	
Bygning revet/brent	01.01.2019	12.11.2020	201915259

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	300/3091	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0

3: Bygning 300836404: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Fritatt for søknadsplikt 06.11.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	45
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	49,6
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Fritatt for søknadsplikt	06.11.2020	12.11.2020	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	300/3091	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	45	45	0	0	0

enova

Energiattest



Adresse **Hjalmar Johansens gate 1A, 3722 SKIEN**	
Dato for energimerking **06.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277797**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164503054**
Gårdsnummer **300**	Bruksnummer **3091**
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 **1939**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **169,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **169,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **282,83 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **301,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **55 089 kWh**



Hjalmar Johansens gate 1A, 3722 SKIEN

Detaljering

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

Hjalmar Johansens gate 1A, 3722 SKIEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

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

SKIEN KOMMUNE

Kim Dahl
Hjalmar Johansens Gate 1 A
3722 SKIEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	20/18358-4	13.04.2021

Gbnr 300/3091 - Hjalmar Johansens gate 1 A - bruksendring - ferdigattest

Tillatelse til tiltaket er gitt:	10.11.2020 i sak 686/20
Tiltakstype:	Bruksendring tilleggsdel til hoveddel
Bygningstype:	Enebolig
Bygningsnummer:	164503054
Bruksareal (BRA)	uendret

Søknad om ferdigattest er mottatt 09.04.2021

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 viser 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.

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

VEDTAK:

Søknad om ferdigattest godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

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

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

www.skien.kommune.no

Med hilsen

Hallstein Bast	Tove Bjørsrud
Byggesakssjef	byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: Administrasjonsavdelingen /v Lise Lotte Svanberg
Skien brann- og feievesen
Byggesak og eiendomsskatt /v Barbro Aasland
Byggesak og eiendomsskatt /v Kristine Isaksen

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

Klagerett:
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

eller til
skien.postmottak@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Utvalg for klima, miljø og byutvikling (UKMB) i Skien kommune og behandlet der. Dersom UKMB ikke tar klagen til følge, sendes den til Fylkesmannen 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

Kopi til: Administrasjonsavdelingen /v Lise Lotte Svanberg
Skien brann- og feievesen
Byggesak og eiendomsskatt /v Barbro Aasland
Byggesak og eiendomsskatt /v Kristine Isaksen

SKIEN KOMMUNE

Pravin Ashok Futane
Th. Kittelsens Vei 24
0377 Oslo

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	24/30731 - 2	07.10.2024

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 863/24

Ferdigattest - gbnr 300/3091 - Hjalmar Johansens gate 1a - bruksendring

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

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	24/30731 - 2	07.10.2024

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 863/24

Byggested:	Gbnr. 300/3091, Hjalmar Johansens gate 1A
Tiltak:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for rom flere rom i kjeller
Tiltakshaver:	Pravin Ashok Futane

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

Torfinn Bjørntvedt

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

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERINGER

Tiltakets/byggets art

Tillatelse til tiltaket er gitt:	17.04.2023 i sak 193/23
Tiltakstype:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Bygningstype:	Enebolig
Bygningsnummer:	164503054

Vurderinger

Søknad om ferdigattest er mottatt 02.10.2024

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.

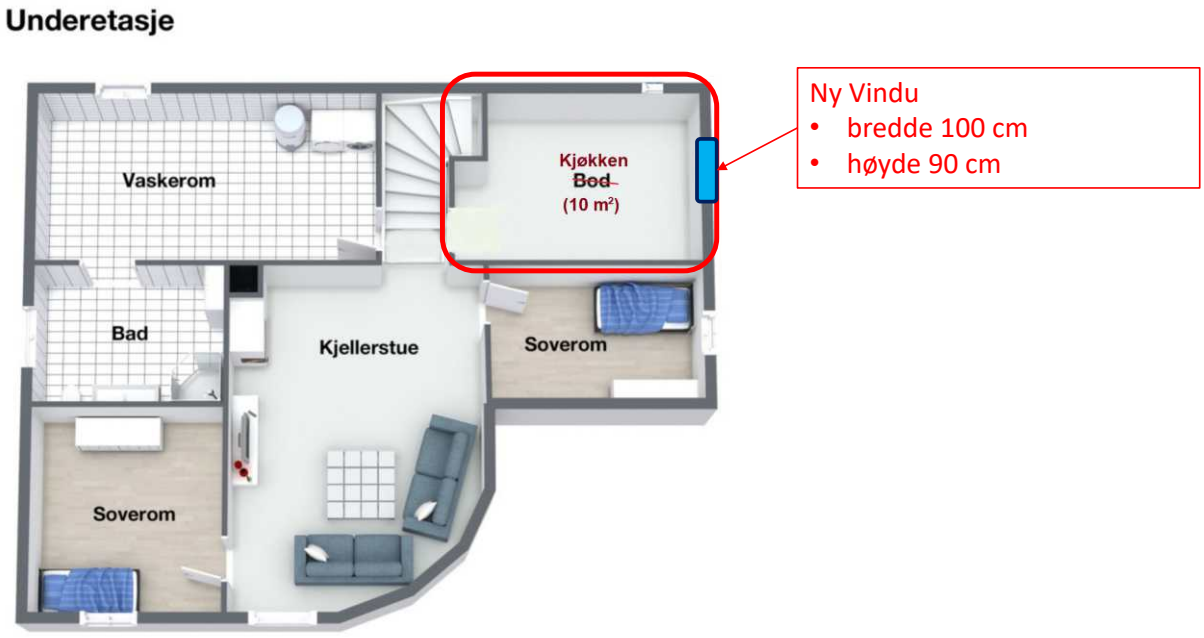
Utsettelse
Selv om det er klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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.

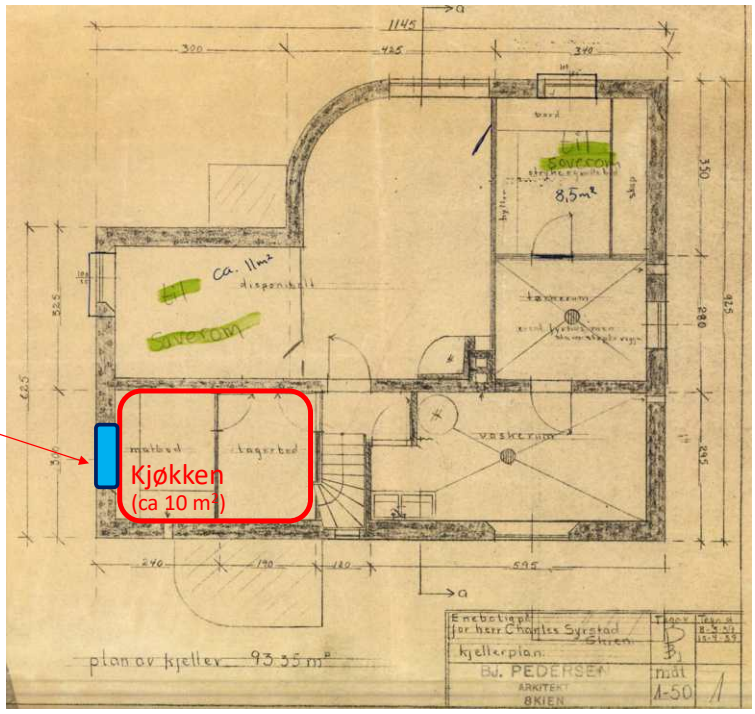
Bod til Kjøkken

1. Plantegning- Kjøkken



1. Plantegning- Kjøkken

Plan av Kjeller (Bod til Kjøkken)



Ny Vindu
- bredde 100 cm
- høyde 90 cm

1. Plantegning- Kjøkken

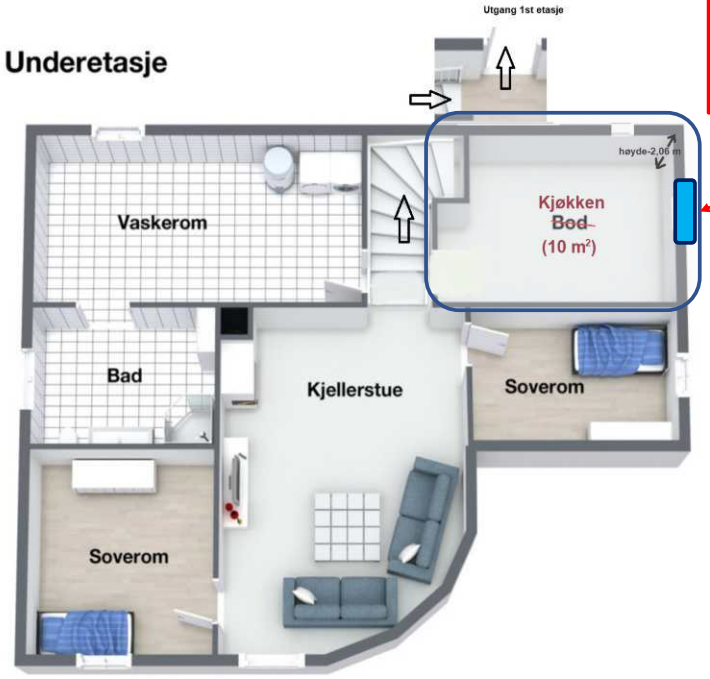


Bilde (Kjøkken)



Kjøkken med ny vindu, varmefolie i gulv + varmepumpe, peis i kjellerstue

2. Snittegning (Kjøkken)



Ny vindu
- Vindu bredden 100 cm
- Vindu høyde 90 cm
- samlet bredde og lengde på 160 cm i åpen stilling

- Romhøyde 2 m+



2. Snittegning (Kjøkken)

Ny Kjøkken Vindu bredde 100 cm, høyde 90 cm









Åpningmål = 75 (høyde) + 85 (bredde) = 160 cm

2. Snittegning (Kjøkken)



Ny Vindu, samlet bredde og lengde
på 160 cm i åpen stilling



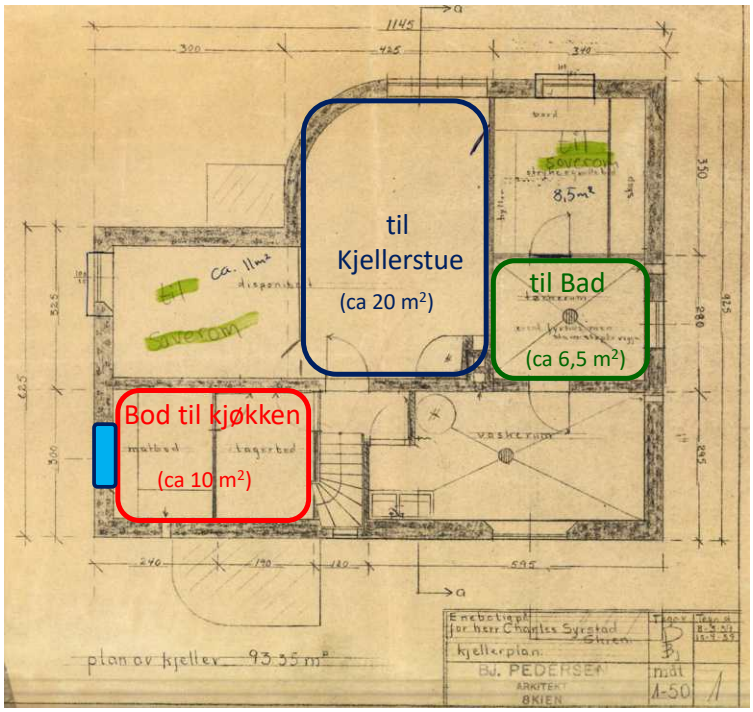
Kjellerstue til oppholdsrum

1. Plantegning-Kjellerstue



1. Plantegning-Kjellerstue

Plan av Kjeller



1. Plantegning-Kjellerstue

Bilde (Kjellerstue)

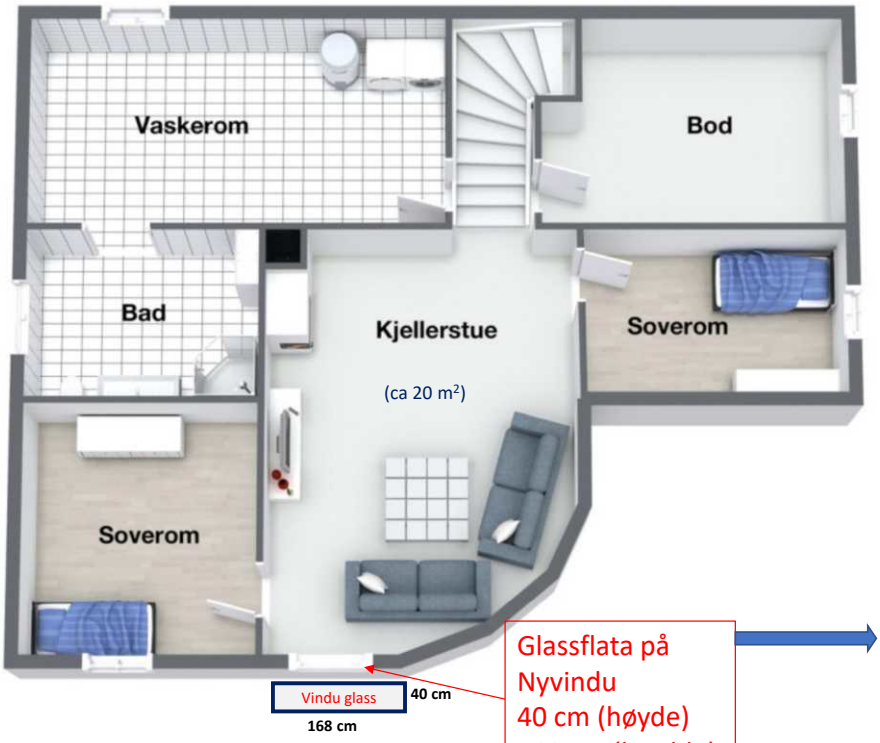


Kjellerstue med ny vindu

varmefolie i gulv + varmepumpe, peis

2. Snittegning (Kjellerstue)

Kjellerstue Høyde + Vindu



Glassflata på
Nyvindu
40 cm (høyde)
168 cm (bredde)



Romhøyde 2 m+



2. Snittegning (Kjellerstue)

Kjellerstue Vinduglassflata mål







2. Snittegning (Kjellerstue)



Glassflata på Nyvindu
40 cm (høyde)
168 cm (bredde)



Bad til Hoveddel

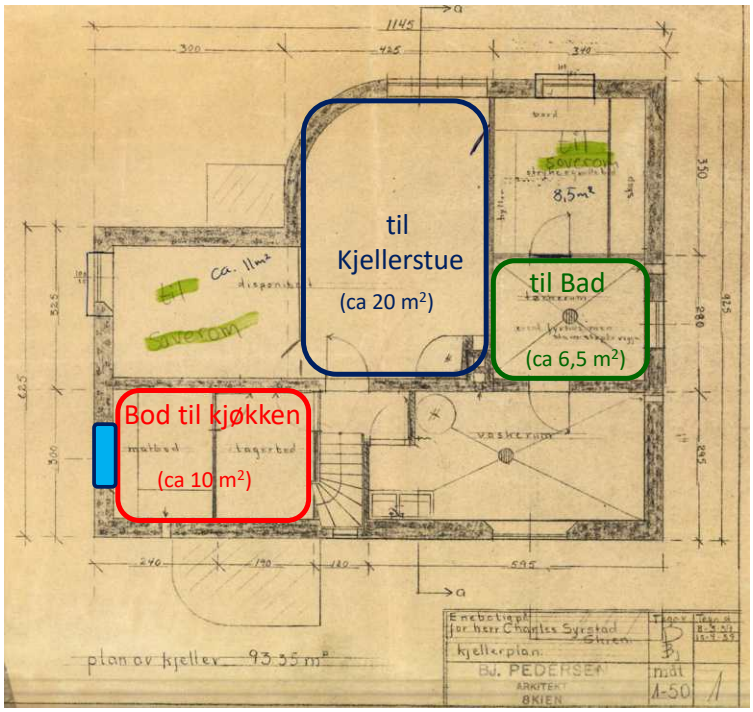
(Informasjon fra dokumentasjon datert 10.04.2023)

1. Plantegning-Bad



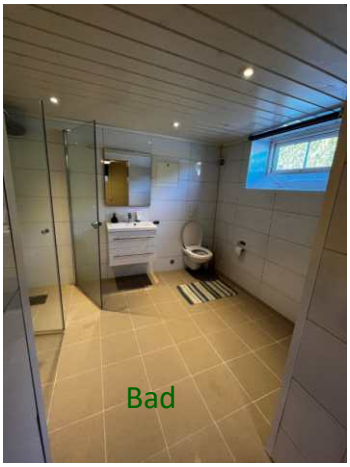
1. Plantegning-Bad

Plan av Kjeller

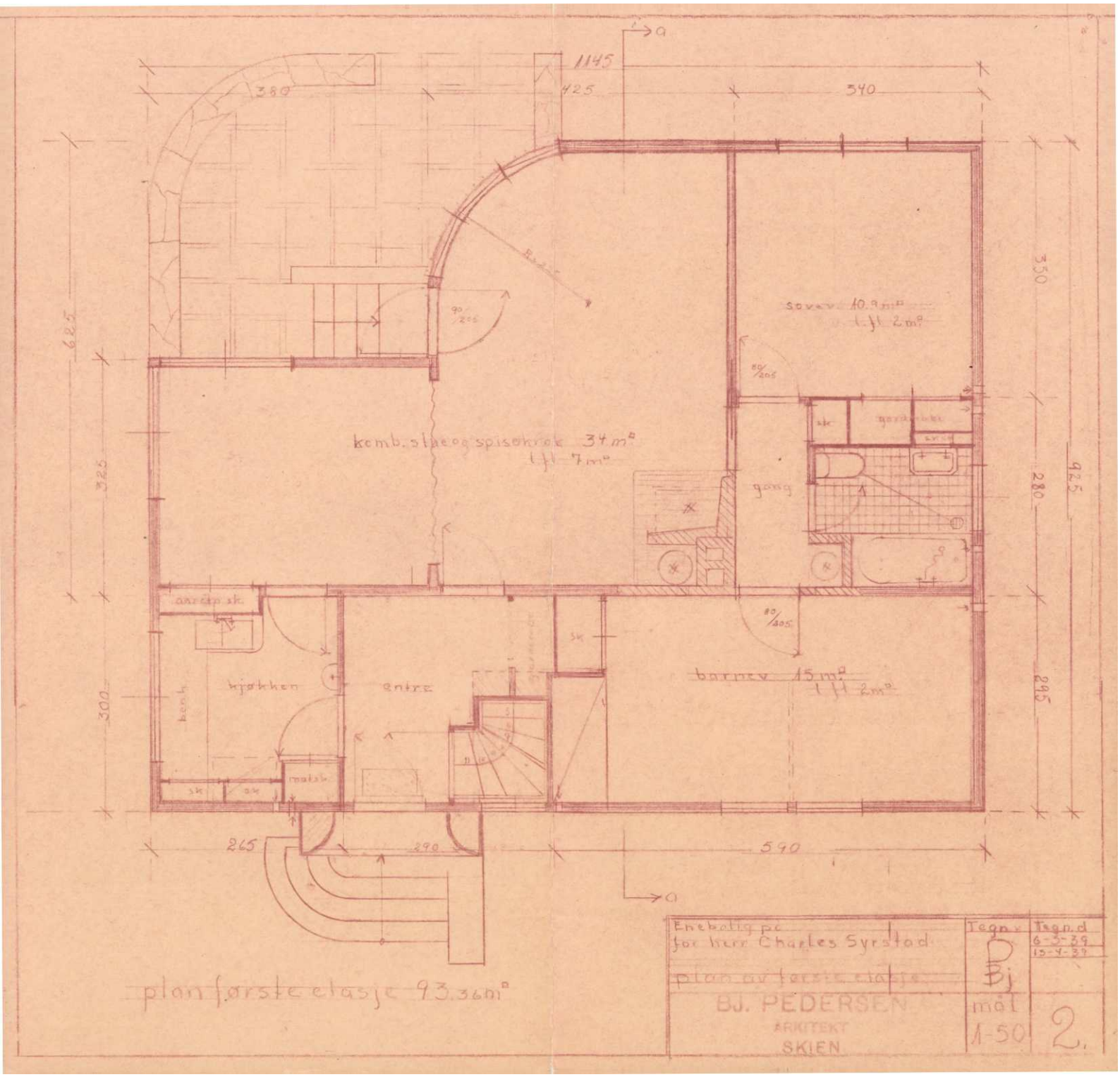


2. Snittegning (Bad)









Enebolig pc
for herr Charles Syrstad

plan av første etasje

Tegn.v
D
Bj

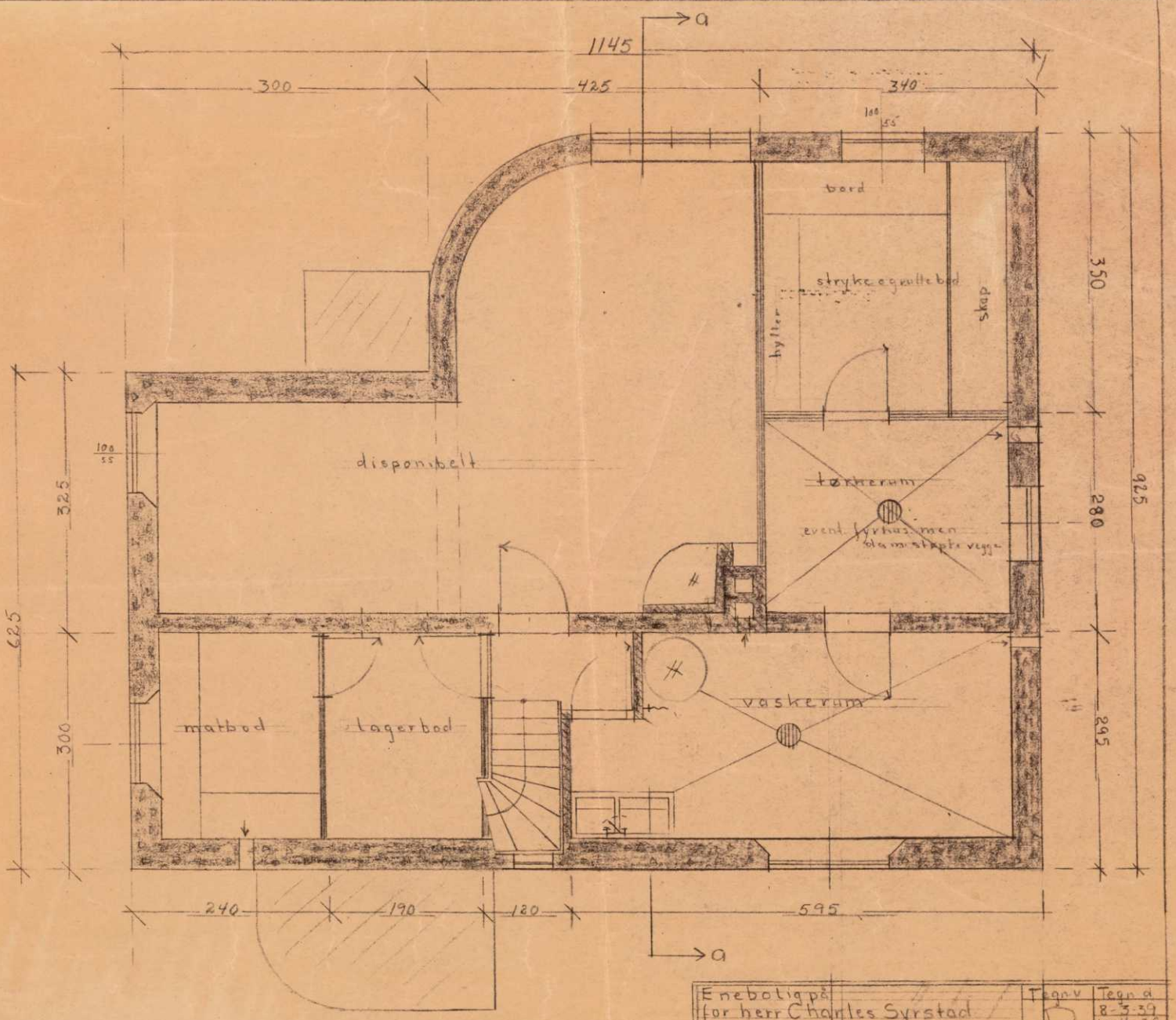
Tegn.d
6-3-39
15-4-39

BJ. PEDERSEN
ARKITEKT
SKIEN

mål
1-50

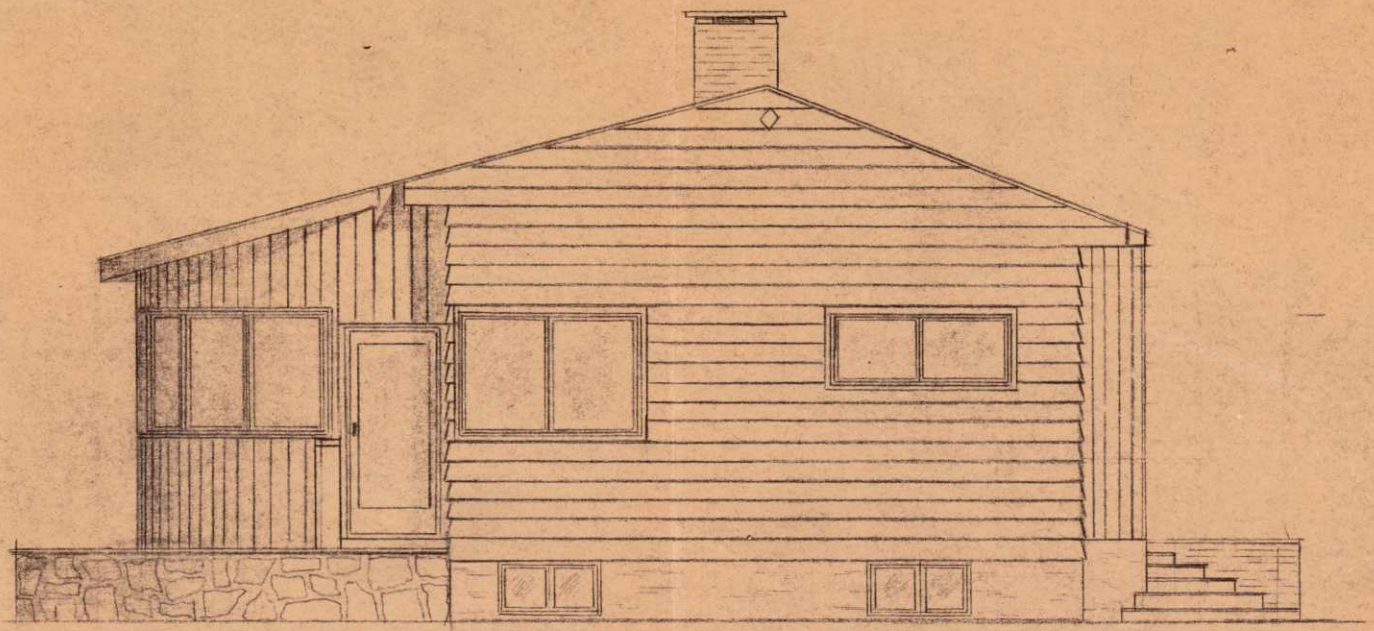
2.

plan første etasje 93.36m²



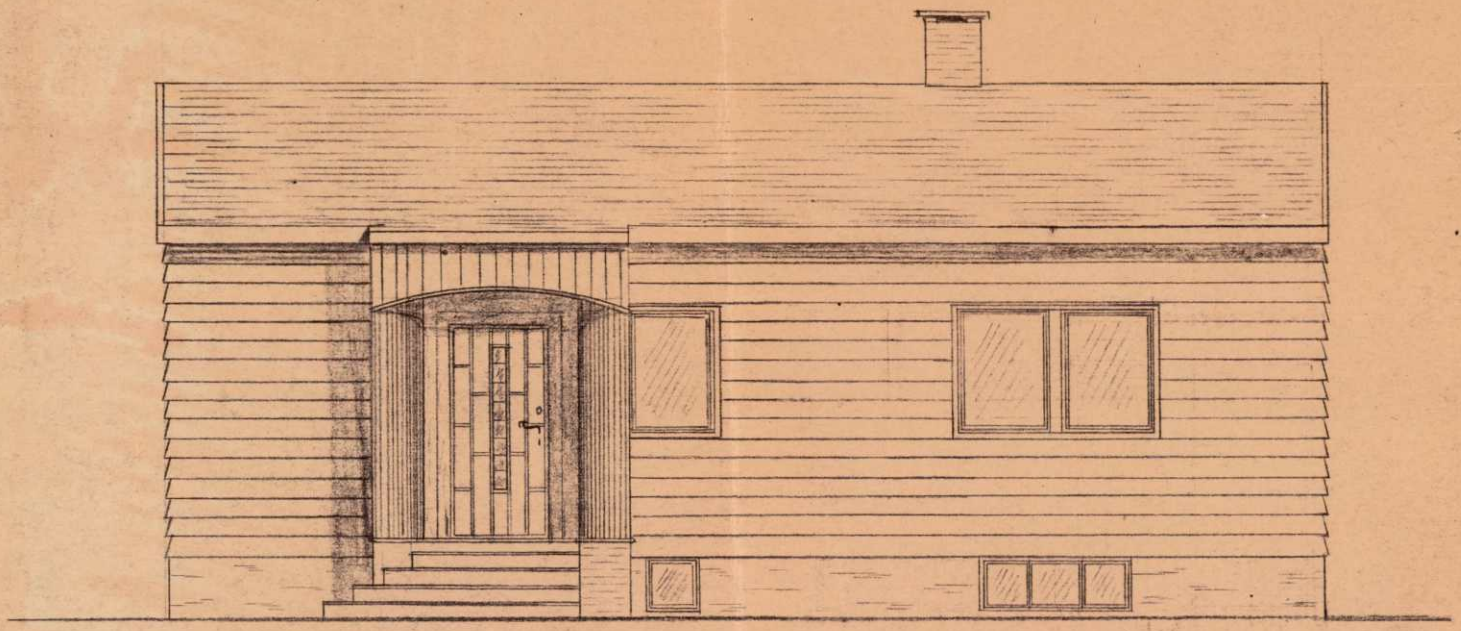
plan av kjeller 93.35 m²

Enebolig på for herr Charles Syrstad Skien.	Tegn v	Tegn d 8-3-39 19-4-39
kjellerplan.	BJ	
BJ. PEDERSEN ARKITEKT SKIEN	mål 1-50	1



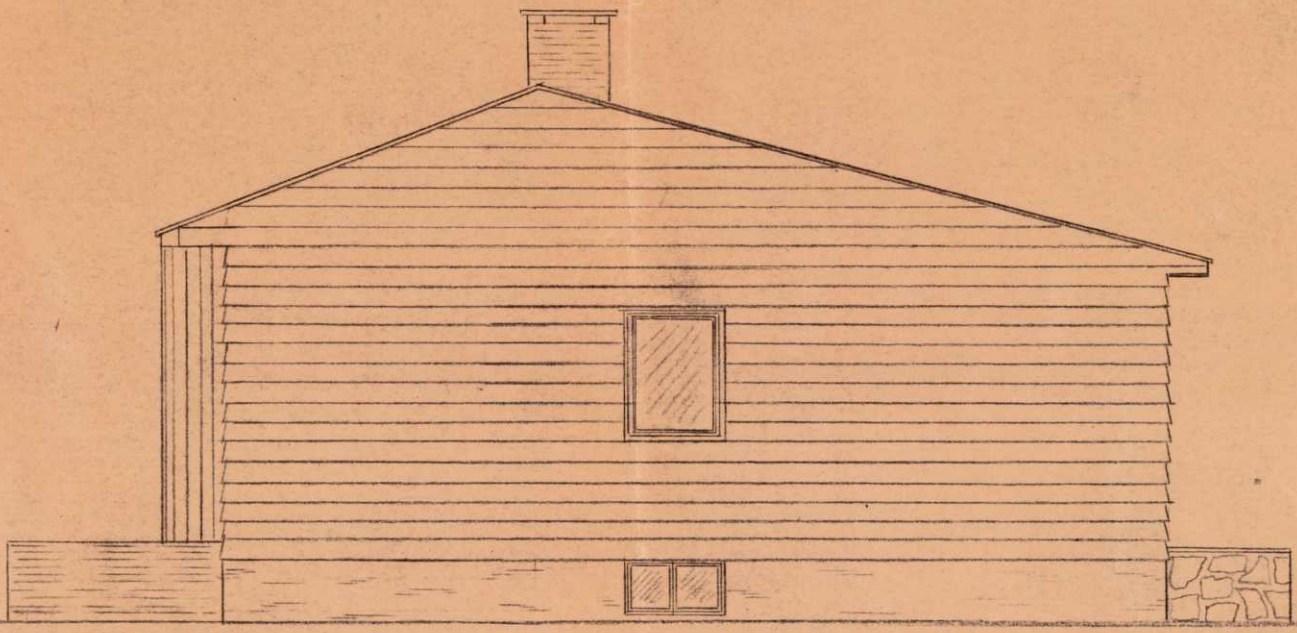
fasade mot øst

Enebolig på for herr Charles Syrstad Skien. fasade øst	Tegn. ✓ PBj	Tegn. d 6-9-55
BJ. PEDERSEN ARKITEKT SKIEN	mål 1-50	4.



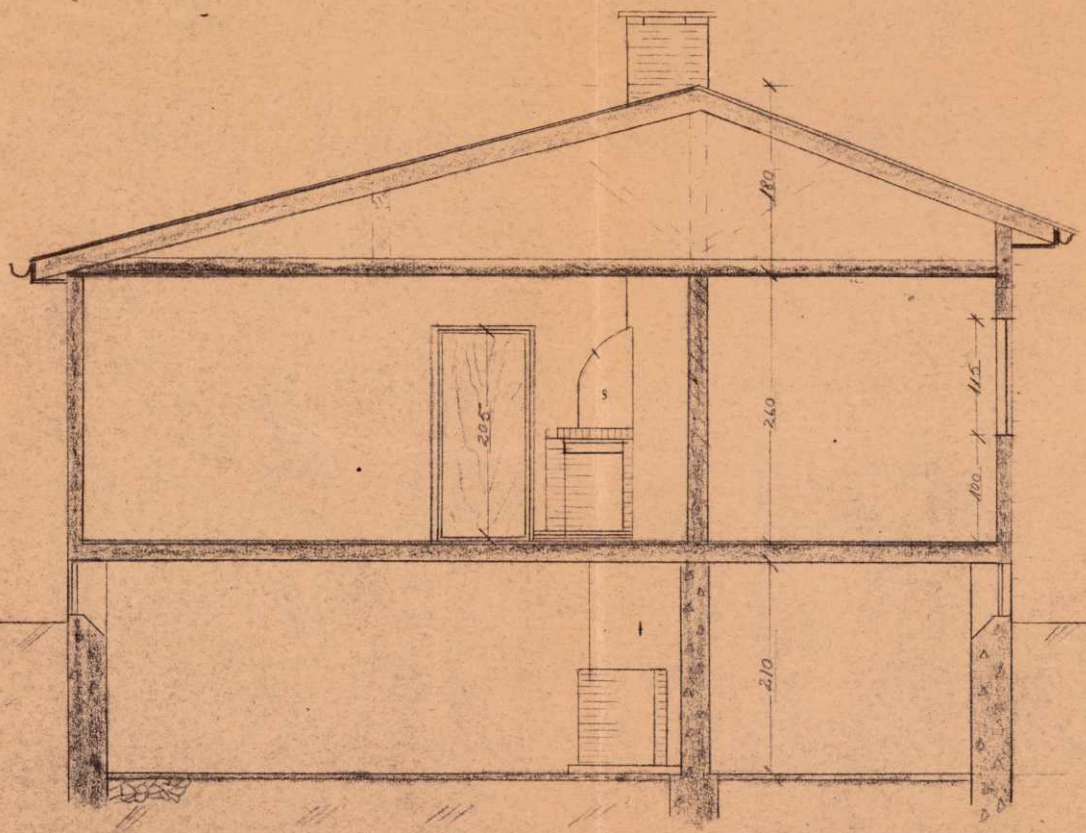
fasade mot nord.

Enebolig på for herr Charles Syrstad Skien. fasade nord.	Tegn. v P Bj	Tegn d 7-3-39 19-4-39
BJ. PEDERSEN ARKITEKT SKIEN	mål 1-50	5.



fasade mot vest

Enebolig på for herr Charles Syrstad Skien. fasade vest.	Tegn. v BJ	Tegn. d 7-3-39 19-4-39
BJ. PEDERSEN ARKITEKT SKIEN	mål 1-50	6.



snitt a-a

Enebolig på for herr Charles Syrstad Skien snitt a-a.	Tegn. v FJ	Tegn. d 9-3-39
BJ. PEDERSEN ARKITEKT SKIEN	mål 1-50	3

Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 3091	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hjalmar Johansens gate 1A 3722 SKIEN			
Annen info:	Reguleringsplan for Odd stadion med tilg			

Målestokk
1:1000



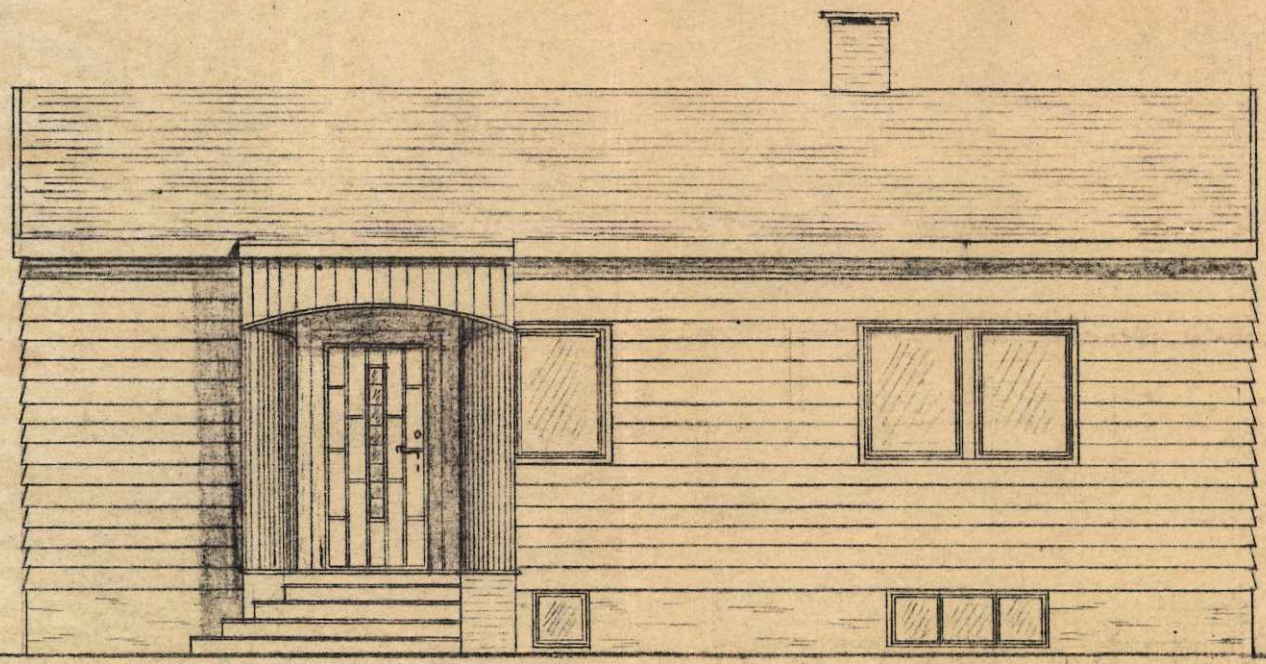
Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Påskrift reguleringsplan
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel
- RpGrense
- Gate med fortau
- Turvei
- Idrettsanlegg ikke offentlig tilgjengelig
- Eiendomsteig
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Gang- og sykkelveg
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Eksisterende tre som skal bevares
- RbFormålOmråde
- Annen veigrunn
- Anlegg for lek
- Annet fellesareal
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpFormålGrense
- Kjørevei
- Park
- Annet friområde
- Annet kombinert formål

- 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

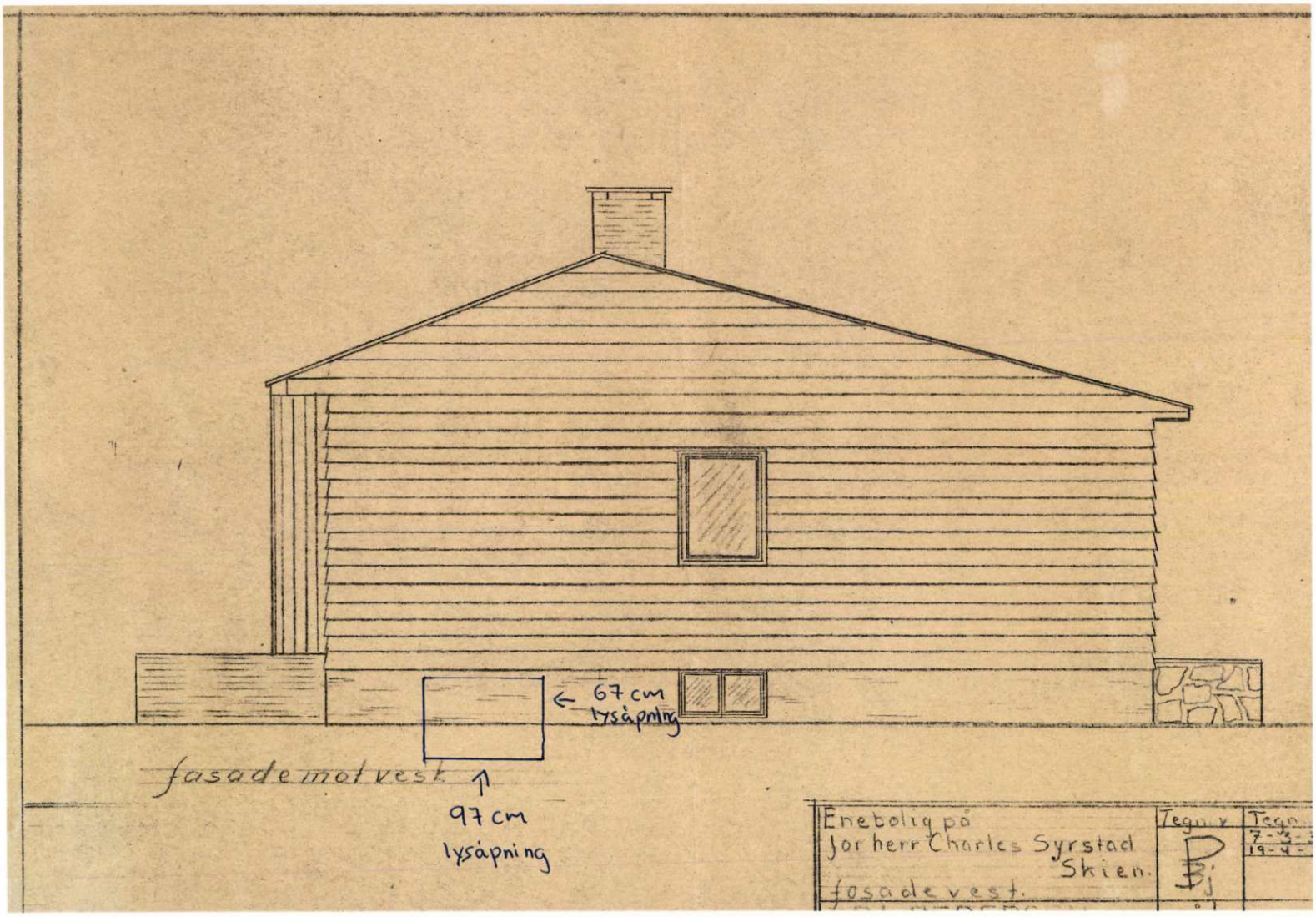
Kvikkleire - risiko

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



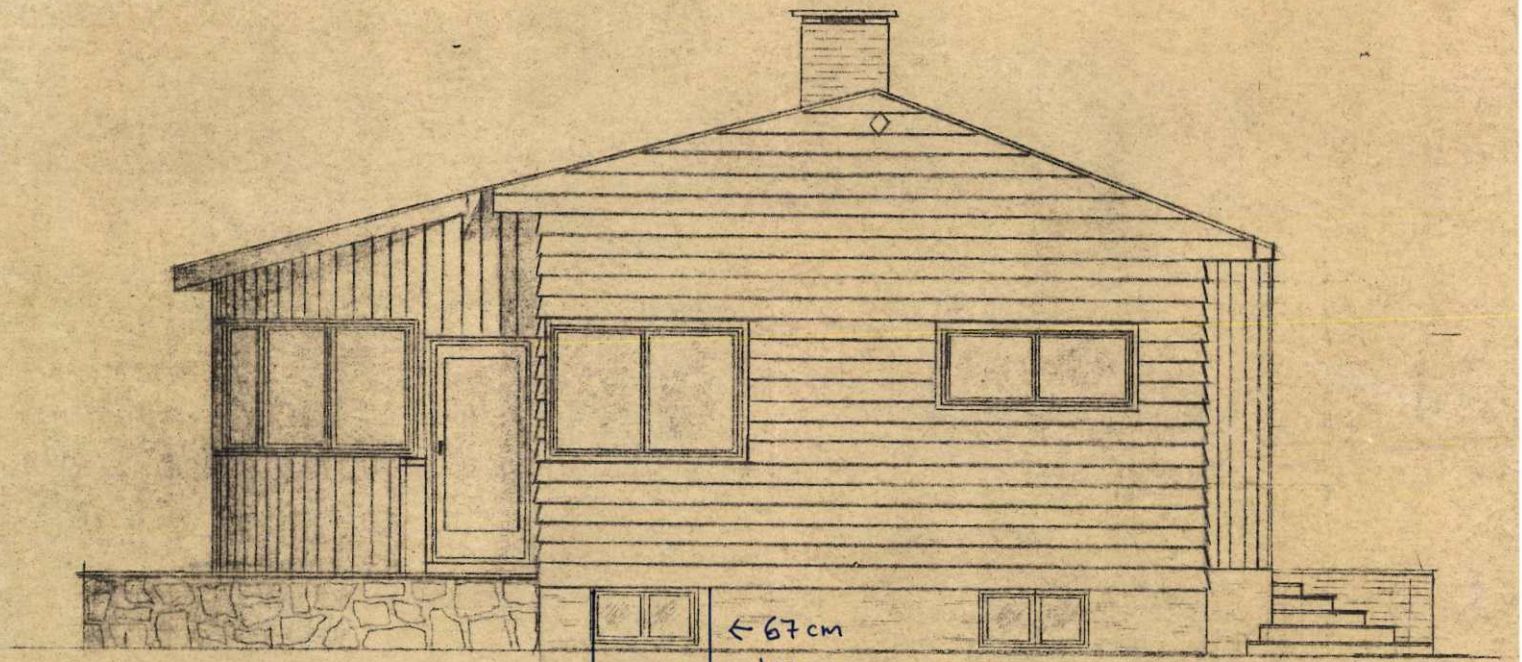
fasade mot nord.

Enebolig på for herr Charles Syrstad Skien. fasade nord.	Tegn. v	Tegn 7-3- 19-4-



Enebolig på
for herr Charles Syrstad
Skien.
fasade vest.

Tegn. v
Tegn
7-4-
19-4-

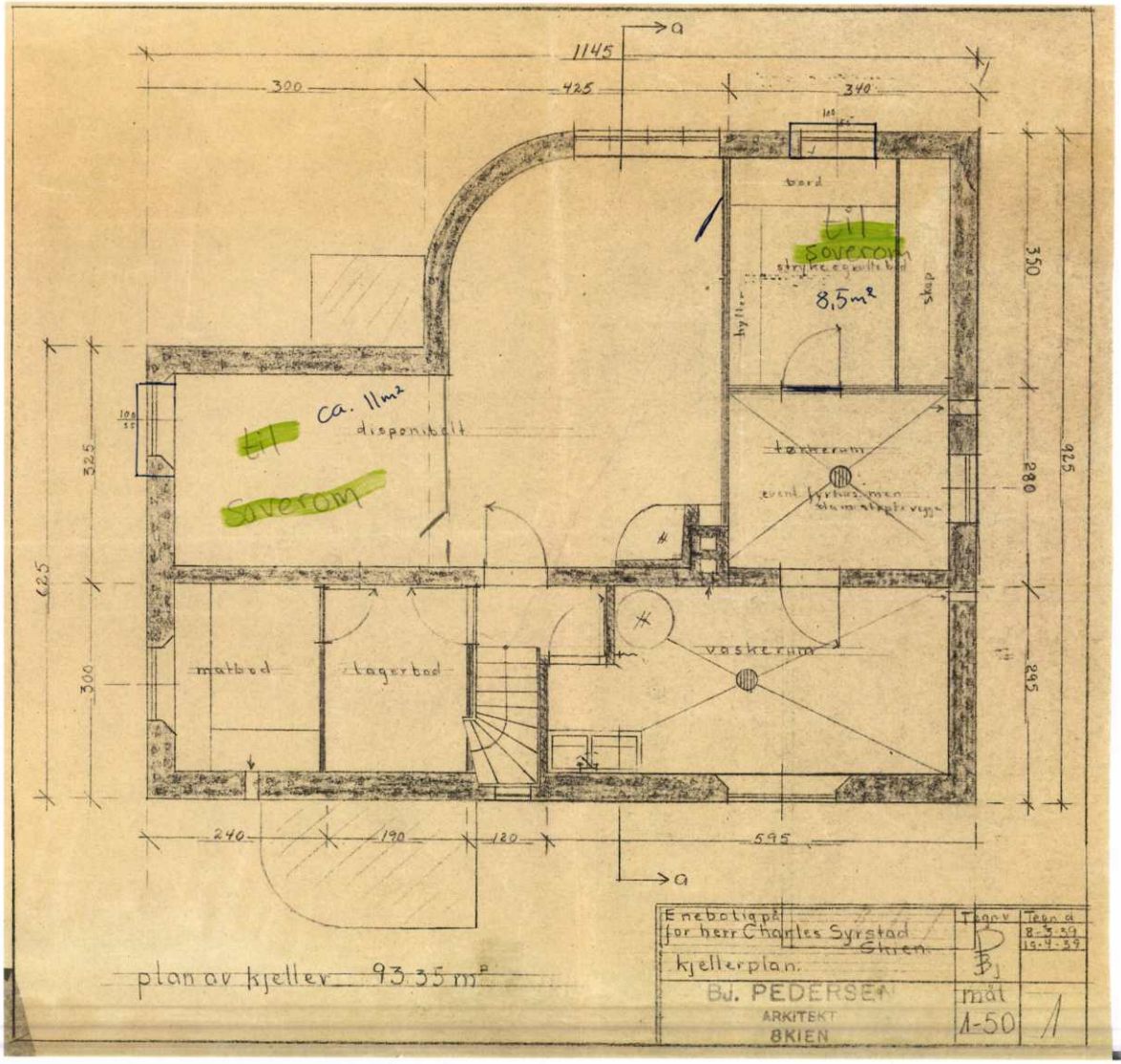


fasade mot øst

Enebolig på
for herr Charles Syrstad
Skien.
fasade øst

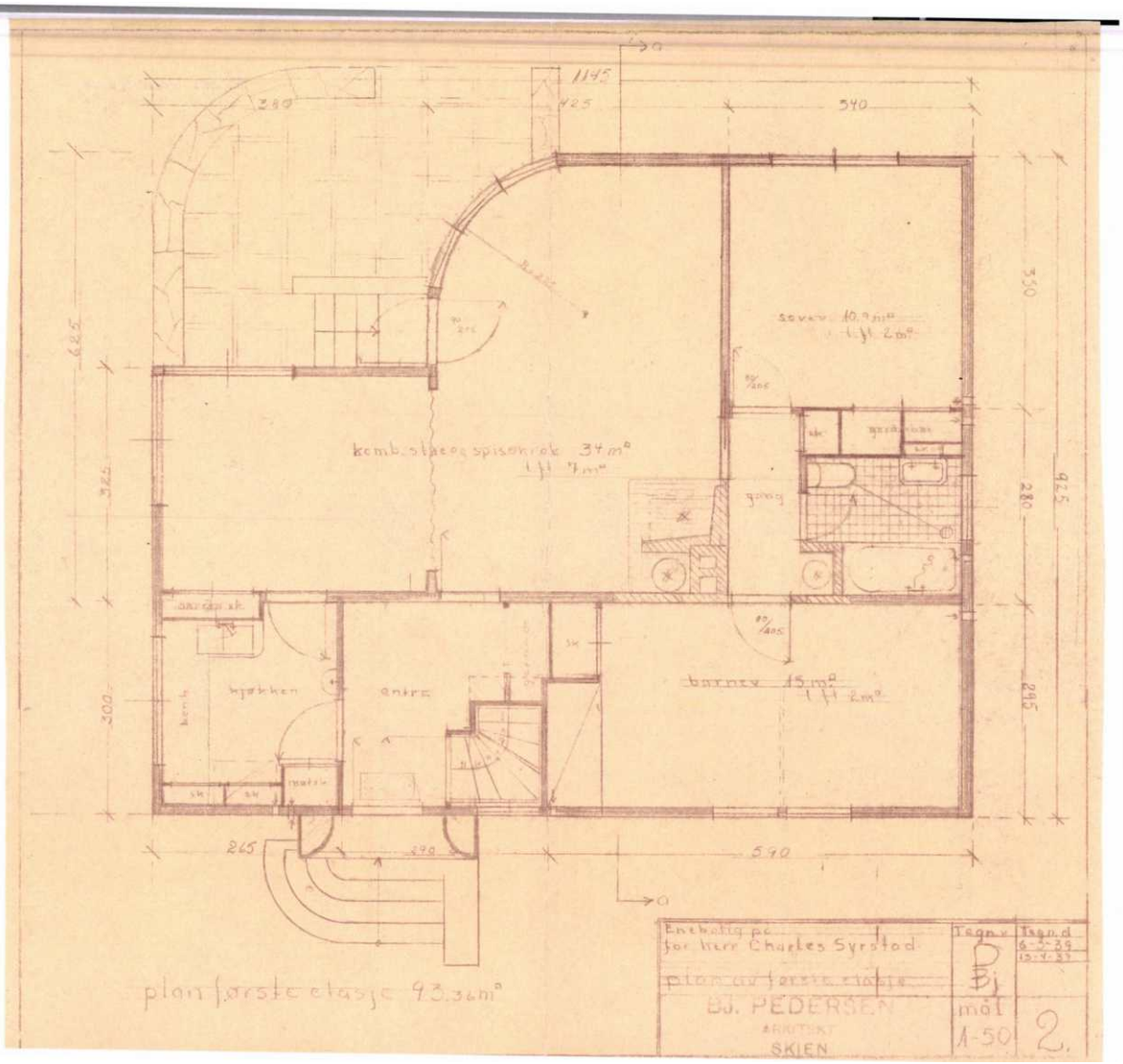
Tegn. nr.
P
BJ

Tegn. d
6-8-



plan av kjeller 93.35 m²

Enebolig på for herr Charles Syrstad Skien.	Tegn av BJ	Tegn a 8-3-59 19-4-59
kjellerplan.		
BJ. PEDERSEN ARKITEKT 8KIEN	mål 1-50	1



plan første etasje 93.36 m²

Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 3091	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hjalmar Johansens gate 1A 3722 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kulturminnevernplan Hensynssone_C
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Gangveg
- Bygning tiltak - areal
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Annet gjerde
- Idrettsanlegg
- Loddrett mur
- Voll
- Trapp
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Høydekurve 5m
- Høydekurve
- Sport- og idrettsplass
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer
- 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

Hjalmar Johansens gate 1A

Nabolaget Falkumjordet/Stevneplassen - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne

SKOLER

Lunde barneskole (1-7 kl.) 499 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 345 elever, 21 klasser	23 min 1.9 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole S... 91 elever, 6 klasser	6 min 0.5 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 264 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	6 min 2.9 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	6 min 0.5 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	6 min 2.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Betanien hospital Linje 185	4 min 0.4 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	19 min 1.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	53 min

BARNEHAGER

Betanien barnehage (1-5 år) 20 barn	4 min 0.4 km
Tabernaklets barnehage (1-5 år) 18 barn	7 min 0.7 km
Duestien barnehage (1-6 år) 142 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Falkum	3 min
Rema 1000 Falkum	5 min

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

VARER/TJENESTER

Lietorvet	12 min
Vitusapotek Falkum	6 min
Skien Vinmonopol	11 min

SPORT

Odd Stadion	2 min
Stevneplassen hall	6 min
Family Sports Club Sprek Fritid	5 min
SKY Fitness Skien	14 min

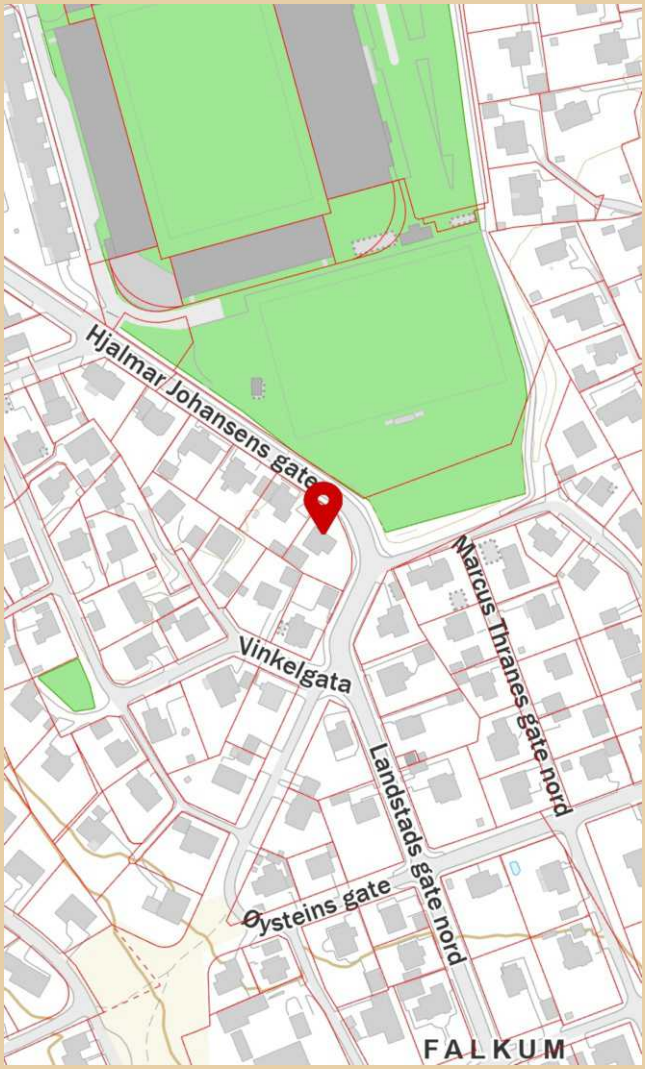
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Gateparkering
Lett 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Hjalmar Johansens gate 1A

Nabolaget Falkumjordet/Stevneplassen - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne

SKOLER

Lunde barneskole (1-7 kl.) 499 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 345 elever, 21 klasser	23 min 1.9 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole S... 91 elever, 6 klasser	6 min 0.5 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 264 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	6 min 2.9 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	6 min 0.5 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	6 min 2.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Betanien hospital Linje 185	4 min 0.4 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	19 min 1.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	53 min

BARNEHAGER

Betanien barnehage (1-5 år) 20 barn	4 min 0.4 km
Tabernaklets barnehage (1-5 år) 18 barn	7 min 0.7 km
Duestien barnehage (1-6 år) 142 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Falkum	3 min
Rema 1000 Falkum	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Lietorvet	12 min
Vitusapotek Falkum	6 min
Skien Vinmonopol	11 min

SPORT

Odd Stadion	2 min
Stevneplassen hall	6 min
Family Sports Club Sprek Fritid	5 min
SKY Fitness Skien	14 min

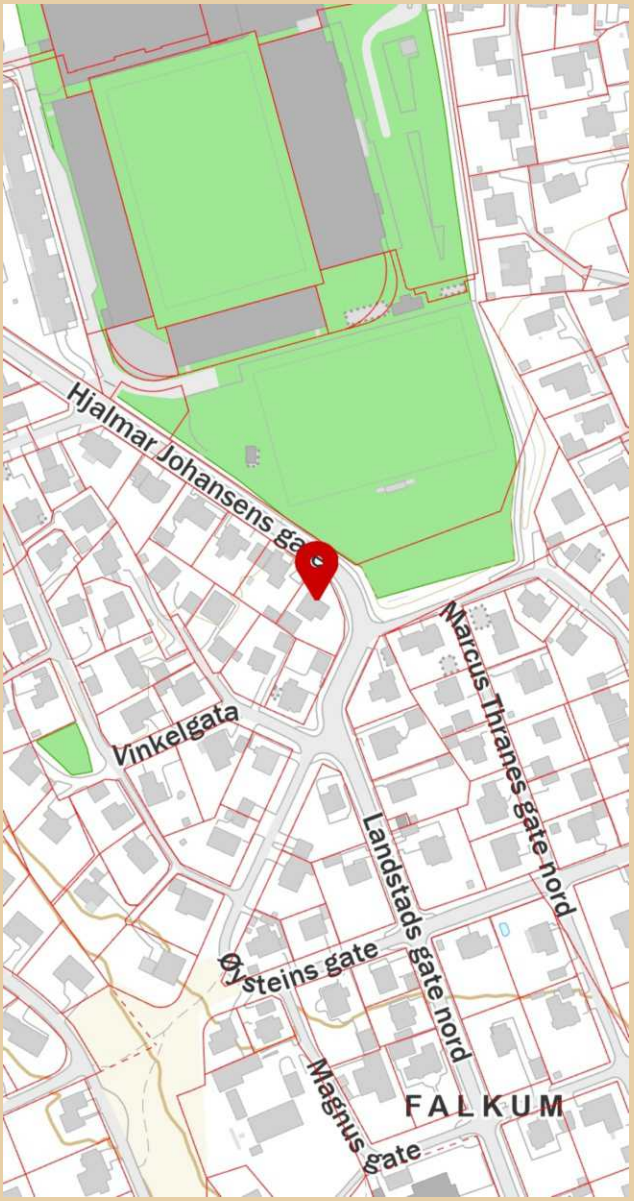
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Gateparkering
Lett 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. 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 som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet 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. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hjalmar Johansens gate 1A, 3722 Skien
Gnr. 300, Bnr. 3091, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201260022

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Carine Paasche Sivertsen

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 941 71 604

E-post: carine.p.sivertsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
