PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

GREGORIUS DAGSSONS GATE 64

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

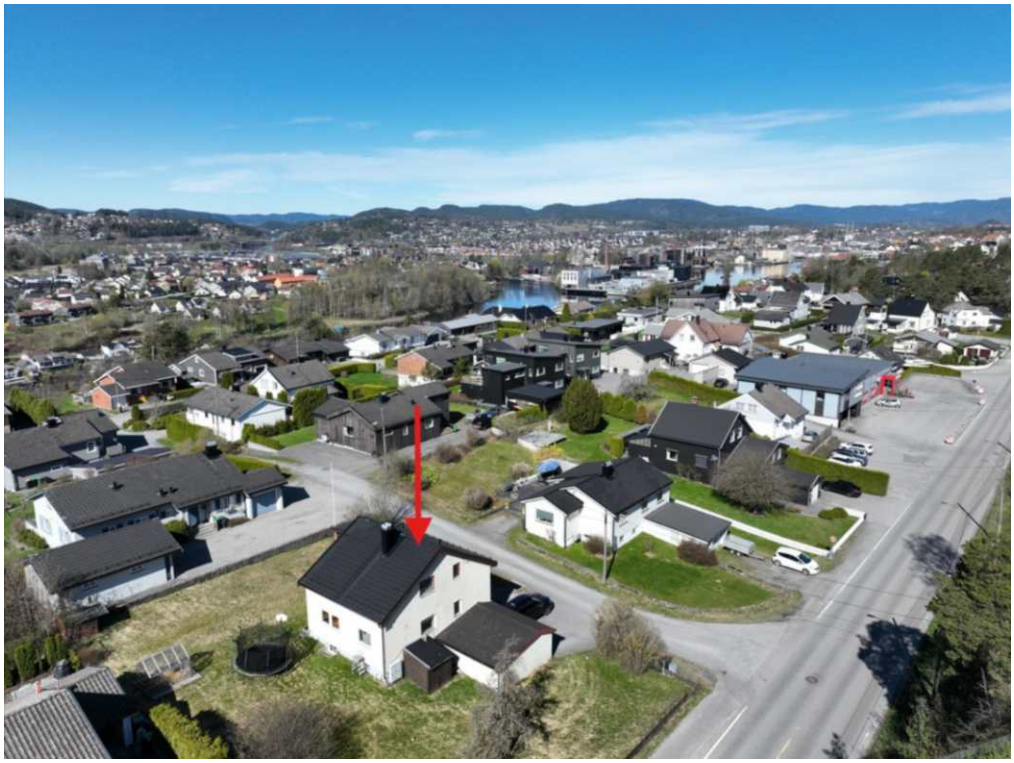
Tomannsbolig

Gregorius Dagssons gate 64 , 3746 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 300, bnr. 1556

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12956-2307 **Eiendomsverdi ref nr:** KN1037

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor André Strøm

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.

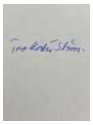
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.
Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:
*Landbruk.
*Skjønn
*Næring.
*Skade.
*Bolig
*Energirådgivning



Rapportansvarlig



Tor André Strøm

Uavhengig Takstingeniør

tor@takstforum-telemark.no

913 74 157

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 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

Beskrevne bolig er en horisontaldelt tomannsbolig. Bygget er oppført med grunnmur av betong. Over grunnmur er det pussede mur/betongblokker. Taket har form som saltak, tekket med betongstein.

Bygget har stedvis behov for oppgraderinger på enkelte bygningsdeler på grunn av alder og slitasje.

For avvik og tilstandsgrader, les rapport.

Tomannsbolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget med drone.
Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag samt takstige og snøfangere.
Veggene har betong/murblokker. Fasade/kledning har pussede murfasader.
Taket har form som saltak, oppført som plassbygget takkonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Veranda oppført i betong med tilfarere og terrassebord.
I 2.etg er det veranda oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.
Utvendige trapper av tre.
Til inngang i 1.etg er det trapp av betong med flis i trinn.

INNVENDIG Gå til side

1.etg:
Overflater på gulv er parkett.
På vegger er det panelplater.
I himlinger (tak) er det takessplater.

2.etg:
Overflater på gulv er parkett og flis.
På vegger er det panelplater.
I himlinger (tak) er det takessplater.

Kjeller:
Overflater på gulv er parkett.
På vegger er det panelplater og malt strie.
I himlinger (tak) er det takessplater og panel.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etg:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Oveflater på vegger er flis. I himling (tak) er det malte slette flater med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Varmekabler er ikke kontrollert av meg.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Utstyr er dusjkabinett, veggmontert toalett.
Innredning med skuffer og heldekkende servant
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad 2.etg:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det malte slette flater med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Varmekabler er ikke kontrollert av meg.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Utstyr er toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.
Innredning med skuffer og heldekkende servant.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad kjeller:
Overflater på gulv og vegger er flis.
Utstyr er dusjkabinett og toalett.
Innredning med skap og heldekkende servant.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1.etg:
Overflater på gulv er parkett, på vegger er det panelplater og det er takessplater i himling (tak).

Hvitevarer er integrert kjøleskap, mikrobølgeovn, stekeovn samt nedfelt koketopp.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet av meg.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 2.etg:
Overflater på gulv er parkett, på vegger er det panelplater, malt puss og fuktbestandige plater. I himling (tak) er det takessplater.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og glass samt laminerte benkeplater.
Hvitevarer er integrert stekeovn og nedfelt koketopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger for 1.etg er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe i stue i 1.etg.
Det er 2.stk varmtvannstanken i kjeller.
1.stk på 198 liter fra 2004 uten fast tilkobling og 1.stk varmtvannstank på 300 liter av ukjent alder med fast tilkobling.
EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer 1.stk i kjeller og 1.stk i 2.etg.
Det er skjult og åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fuktsikring av grunnmur og drenering av ukjent alder og type. Det ble ikke registret fuktsikring av grunnmur.
Bygningen har betonggrunnmur.
I gårsplass er det en lav fortstøtningmur av betongblokker.
Boligen ligger i forholdsvis flatt terreng.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

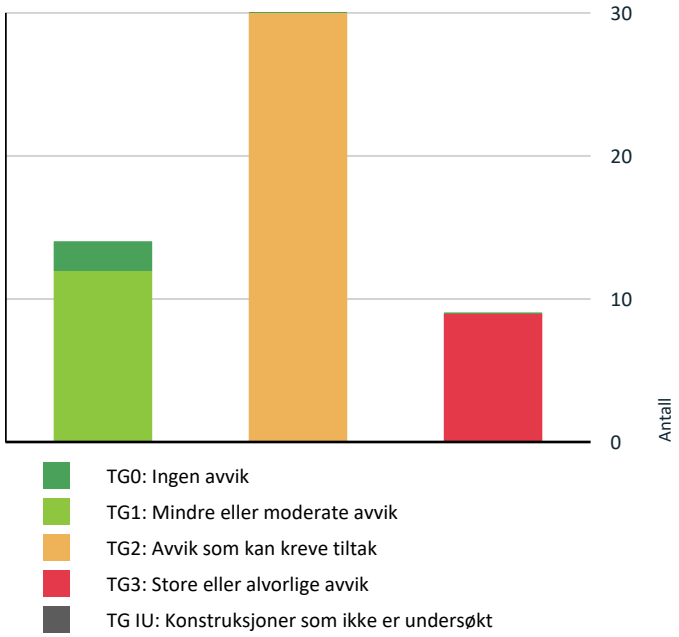
Tomannsbolig

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

Det er satt opp tilbygg ved inngang til kjeller, dette er ikke på mottatte tegninger og det er for meg ukjent om dette er lovlig oppført.

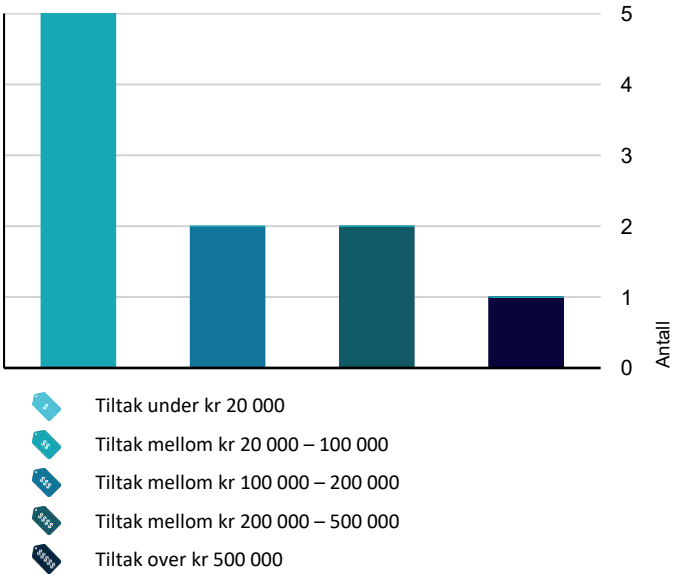
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Tilbygg for trapperom til kjeller.	Gå til side
Innvendig > Overflater kjeller	Gå til side
Innvendig > Kjeller	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Ytterdør 2.etg	Gå til side
Utvendig > Veranda 2.etg	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Utvendig > Grasje	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Trapp fra 1.etg til 2.etg	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger kjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmepumpe 2.etg** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje (leilighet) > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje (leilighet) > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje (leilighet) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje (leilighet) > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje (leilighet) > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2.Etasje (leilighet) > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1955

Kommentar
Innflytningstillatelse

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Tilbygg

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein (2014). Taket er besiktiget med drone.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag samt takstige og snøfangere.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har betong/murblokker. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store sprekker/skader i mur-/betongkonstruksjoner.

Avviket gjelder på gavlvegg. Det ble her registrert vertikal sprekk i hele veggens høyde. Årsak er for meg ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Utvendige sprekkdannelser må tettes.

De påviste sprekkene og skadene i mur- og betongkonstruksjonene bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling, vanninntrenging og redusert bæreevne.
Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere forringelse av konstruksjonen, økt risiko for fukt- og frostskader, samt svekket stabilitet i veggen.

Nærmere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang kreves.

Kostnadsestimat gjelder for nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket har form som saltak, oppført som plassbygget takkonstruksjon.

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

Det ble målt ca.19 vektprosent fukt i bordtak. Dette er verdier som er høyere enn hva som er normalt. Årsaken kan være kondens.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres bedre ventilering av takkonstruksjonen for å redusere fuktinnholdet og forhindre kondens.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå råte- og muggskader i trekonstruksjonen, noe som kan svekke bæreevnen og medføre kostbare utbedringer.

Tilstandsrapport







TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Isolerglass har en begrenset levetid, og over tid kan gassen mellom glassene lekke ut, noe som reduserer isolasjonsevnen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Andre tiltak:

Det bør foretas utskifting av vinduer med punkterte eller sprukne glassruter, samt utbedring av vinduer som er vanskelig å åpne eller lukke.
Tiltak for å bedre ventilasjonen i rommet bør vurderes for å redusere innvendig kondensering.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, redusert energieffektivitet og forverring av inneklimaet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 2 Dører

Beskrivelse

1.etg:
Fabrikkmalt hoveddør og verandadør av ukjent alder.

I kjeller er det benyttet innvendig dør som ytterdør mot tilbygg (trapperom).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe gjenstående arbeider i form av tetting mellom karm og vegg for verandadør.
Dørene er generelt slitt i overflater.
Kjellerdør har ingen form for isolasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres tetting mellom karm og vegg for verandadøren for å hindre varmetap og fuktinntrengning.

Overflatene på dørene bør vedlikeholdes for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon og utseende.

Kjellerdøren bør byttes ut da manglende isolasjon gir økt varmetap og risiko for kondens og fuktskader.

Tilstandsrapport









TG 2 Ytterdør 2.etg

Beskrivelse

I 2.etg er det malt ytterdør av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Avvik som ble registrert er:
- døren tar i karm/terskel.
- manglende vannbord over dør.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres utbedring av karm og terskel slik at døren fungerer som den skal, samt montering av vannbord over døren for å hindre vanninntrenging og ytterligere slitasje på treverket.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, redusert levetid på døren og dårligere funksjon.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda oppført i betong med tilfarere og terrassebord.



TG 2 Veranda 2.etg

Beskrivelse

Veranda oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassebord er ikke fagmessig montert (mange skjøter på en plass).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av værslitt og oppsprukket trevirke for å sikre konstruksjonens levetid og sikkerhet. Skjevheter bør vurderes nærmere, da dette over tid kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert funksjonalitet.













TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper av tre.
Til inngang i 1.etg er det trapp av betong med flis i trinn.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Trapp til 2.etg har for stor avstand mellom vanger i forhold til tykkelse på trinn (svikt ved belastning).
Inntrinn er korte (ca.20cm).

Trapp av betong har flis med enkelte skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trappen bør forsterkes eller ombygges slik at avstanden mellom vangene tilpasses tykkelsen på trinnene, for å unngå svikt ved belastning.
Inntrinnene bør forlenges for å oppnå bedre sikkerhet og brukervennlighet.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for personskade og ytterligere slitasje på konstruksjonen.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Lysgrav oppført med murblokker som er pusset.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert sprekker og skjevheter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekker og skjevheter bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for vanninntrenging eller ytterligere skader på lysgraven.



TG 3 Tilbygg for trapperom til kjeller.

Beskrivelse

Trapperom oppført med støpt plate på mark. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med liggende kledning. Taket har form som pulttak, tekket med stålplater. Enkel plassbygget uisolert dør. Innvendig er det flis på gulv og i trapp. På vegger er det panelplater og det er uisolert og åpent i himling (tak).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilbygget er ikke fagmessig utført.

Avvik som ble registrert er:
- yttervegger og kledning er ført for nærme terreng.
- Innvendig er det fuktskader i panelplater og det ble registrert bom (hulrom) i flis.
- gjenstående arbeider i himling (tak).

Utførte arbeider bærer preg av manglende fagmessig forståelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedringer av yttervegger og kledning som er ført for nærme terreng, for å redusere risiko for fuktskader og råte.

Fuktskader i panelplater må utbedres, og bom i flis bør undersøkes nærmere og eventuelt repareres, for å unngå videre skadeutvikling og redusert levetid på overflater.

Gjenstående arbeider i himling (tak) må ferdigstilles for å sikre konstruksjonen mot fukt og varmetap.

Manglende fagmessig utførelse gir økt risiko for skjulte feil og skader, og det anbefales at arbeidet vurderes og utbedres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Grasje

Beskrivelse

Garasje oppført med vegger av murblokker som utvendig er pusset.
Taket har form saltak, tekket med shingel.
Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Garasjen er av eldre årgang og har generelt behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold av garasjen for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for skader på konstruksjonen. Manglende vedlikehold kan føre til økte reparasjonskostnader og redusert levetid for bygget.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1.etg:
Overflater på gulv er parkett.
På vegger er det panelplater.
I himlinger (tak) er det takessplater.

2.etg:
Overflater på gulv er parkett og flis.
På vegger er det panelplater.
I himlinger (tak) er det takessplater.

Ved befaring ble det ikke observert sjenerende knirk i gulv. «Alle» bygg har noe knirk og hva som er sjenerende knirk er en subjektiv oppfatting. Knirk kan oppstå i bjelkelag, undergulv eller parketten/gulvoverflaten. Knirk i parkett/ gulvoverflaten og eller undergulv kommer og går avhengig av årstider og ved forandringer i temperatur og luftfuktighet. I tillegg påvirker intervaller mellom bruk/belasting når knirk kan oppfattes. Takstingeniøren kan derfor kun verifisere at det ikke var sjenerende knirk ved befaring.

Den generelle slitasjegraden er ikke større enn hva en kan forvente, alder tatt i betraktning.
Det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater da dette er en smakssak.

TG 3 Overflater kjeller

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det ble registrert fuktskader i parkett og panelplater samt gipsplater i bod.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør gjennomføres utbedring av fuktskader i parkett, panelplater og gipsplater i bod for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp- og råteskader, samt forringelse av inneklimaet. Videre undersøkelser bør vurderes for å avdekke årsaken til fukten, slik at tiltak kan iverksettes for å forhindre gjentakelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

1.etg:
I stue ble det målt høydeforskjell på 10mm innenfor 2m.
På kjøkken ble det målt høydeforskjell på 5mm innenfor 2m.

2.etg:
Det ble på kjøkken målt høydeforskjell på 15mm innenfor 2m.
På soverom ble det målt høydeforskjell på 16mm gjennom hele rommet.

Tilstandsrapport





TG 3 Kjeller

Beskrivelse

I kjeller er det støpt plate på mark.

I stue ble det målt høydeforskjell på 35mm gjennom hele rommet.
På kontor er det høydeforskjell på 26mm innenfor 2m.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med tilkoblet ildsted i stue i 1.etg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes rehabilitering eller nærmere kontroll av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for svekket funksjon, lekkasjer eller brannfare.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt flere steder.

Vurdering av avvik:

• Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

I bod er det skader i gipsplate i hjørne samt råte i bakenforliggende treverk. Ellers svelling i panelplater samt fuktskader i parkett.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør iverksettes utbedring av skadet gipsplate, råteskadet treverk, svelling i panelplater og fuktskader i parkett for å hindre videre utvikling av råte, sopp og forringelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere skadeomfang, dårligere inneklima og redusert levetid på bygningsdelene.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vått trevirke og råte i vegg i bod.



Fuktskader og høye fuktverdier i parkett.



Svelling/fuktskade i panelplater.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Flislagt trapp i entrè 1.etg samt fra 1.etg og til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er liten frihøyde i trappeløp

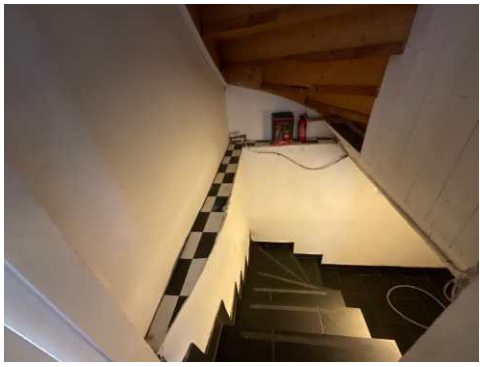
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fungerer med avviket.







TG 2 Trapp fra 1.etg til 2.etg

Beskrivelse

Fra 1.etg til 2.etg er det lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

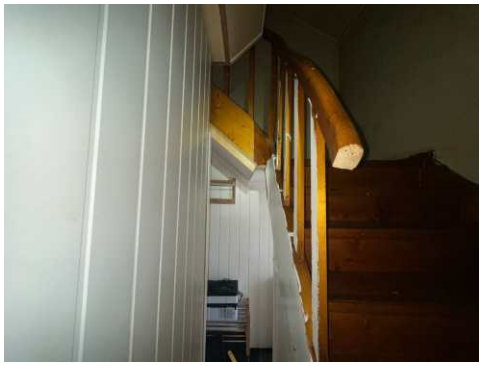
Trappen er ikke brukbar på grunn av for smal adkomst. Årsaken til den smale adkomsten er at vegg til bad har blitt flyttet for å få større bad.

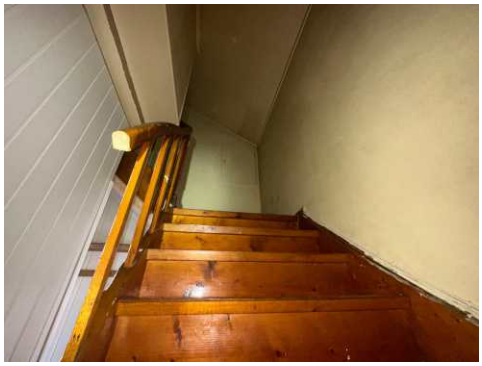
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fungerer med avviket da hovedadkomst til 2.etg er via utvendig trapp.

Tilstandsrapport





Innvendige dører

TG 2

Beskrivelse

Innvendig har boligen furudører og formpressede dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.





VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er oppgrader i 2013 ifølge eier.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 2

Beskrivelse

Oveflater på vegger er flis. I himling (tak) er det malte slette flater med downlights.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert avvike i fuger og planavvik på flis. Det er for meg usikkert om flisleggingen er utført av fagfolk.
Ved vask er det 1.stk sprukket flis.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fungerer med nevnte avvik.

Tilstandsrapport







1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Varmekabler er ikke kontrollert av meg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved oppgradering av bad må det etableres fall i henhold til forskrift.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sluket har behov for rengjøring.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr er dusjkabinett, veggmontert toalett.
Innredning med skuffer og heldekkende servant

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avvik som ble registrert er:
- hylle i dusjkabinett er defekt.
- innredning er montert lavt (normal høyde er 80cm).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fungerer med nevnte avvik.

Tilstandsrapport







1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



2.ETASJE (LEILIGHET) > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er oppgradert i 2013 ifølge eier.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

2.ETASJE (LEILIGHET) > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det malte slette flater med downlights.

Vurdering av avvik:

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

Det ble stedvis registret plan og retningsavvik på fliser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fungerer med nevnte avvik, men forutsettes videre bruk av dusjkabinett.



Tilstandsrapport



2.ETASJE (LEILIGHET) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Varmekabler er ikke kontrollert av meg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved oppgradering av bad må det etableres fall i henhold til forskrift.



2.ETASJE (LEILIGHET) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sluk må rengjøres.



2.ETASJE (LEILIGHET) > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr er toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.
Innredning med skuffer og heldekkende servant.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avvik som ble registrert er:
- svelling i nedre del på venstre skapside.
- manglende håndtak til 1.stk skuff.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fungerer med avviket.





2.ETASJE (LEILIGHET) > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Kostnadsestimat: Over 500 000



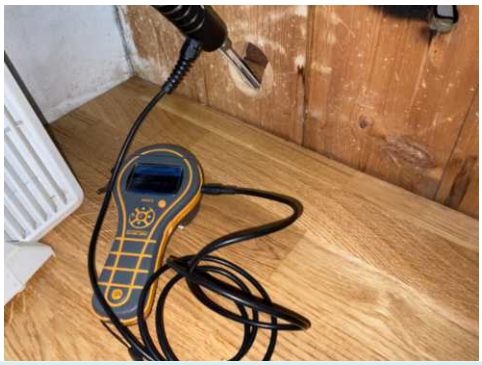


2.ETASJE (LEILIGHET) > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt bod
.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater på gulv og vegger er flis.
Utstyr er dusjkabinett og toalett.
Innredning med skap og heldekkende servant.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (betongvegg).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved bruk av fuktindikator ble det registrert verdier som indikerer fukt i gulv. Årsaken til dette er fukt som suges opp kapillært via grunn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fuktproblematikken, samt vurdere tiltak for å redusere kapillært oppsug fra grunnen.





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater på gulv er parkett, på vegger er det panelplater og det er takessplater i himling (tak).

Hvitevarer er integrert kjøleskap, mikrobølgeovn, stekeovn samt nedfelt koketopp.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet av meg.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avvik som ble registrert er:
- skuff i bunn av skap for stekeovn og mikrobølgeovn lar seg ikke skyve helt inn på grunn av kontakt for koketopp er montert på bakvegg. På dette skapet ble det også registrert svelling i bunn av høyre dekkside.
- enkelte slitte fronter.
- avskalling på venstre dekkside for skap med kjøleskap.
- enkelte riper og avskalling i benkeplater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.
Oppgradering etter eget ønske og behov.



Tilstandsrapport







1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



2.ETASJE (LEILIGHET) > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater på gulv er parkett, på vegger er det panelplater, malt puss og fuktbestandige plater. I himling (tak) er det takessplater.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og glass samt laminerte benkeplater.
Hvitevarer er integrert stekeovn og nedfelt koketopp.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avvik som ble registrert er:
- enkelte slitte fronter.
- avskalling i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å utbedre slitte fronter og reparere avskalling i benkeplaten for å forhindre videre slitasje og skadeutvikling.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert levetid og funksjon på innredningen, samt økt behov for fremtidig vedlikehold eller utskifting.





Tilstandsrapport



2.ETASJE (LEILIGHET) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger for 1.etg er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i kjeller.



TG 1 Vannledninger 2.etg:

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 2 Vannledninger kjeller

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue i 1.etg.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Varmepumpe 2.etg

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er 2.stk varmtvannstanken i kjeller.
1.stk på 198 liter fra 2004 uten fast tilkobling og 1.stk varmtvannstank på 300 liter av ukjent alder med fast tilkobling.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.





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-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer 1.stk i kjeller og 1.stk i 2.etg.
Det er skjult og åpent ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

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

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person da jeg ikke er fagmann på området samt at det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget og at det ikke har vært noen kjent dokumentert kontroll de siste fem år.



Sikringsskap kjeller.



Sikringsskap 2.etg.



Løs kontakt og ledning.

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring av grunnmur og drenering av ukjent alder og type. Det ble ikke registret fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det må regnes med å etabler ny drenering og fuktsikring av grunnmur, men det gjøres oppmerksomt på at dette ikke er en garanti for å få en "tørr" kjeller, men vil bedre forholdene.

Konsekvensen av manglende eller sviktende drenering er økt risiko for fukt- og råteskader i kjeller og grunnmur, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

I gårsplass er det en lav fortstøtningmur av betongblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Forstøtningsmuren er defekt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Muren må monteres på nytt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i forholdsvis flatt terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.
Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader i grunnmur og kjeller, samt redusert levetid på bygningsdeler under bakken.

Terrenget rundt bygget må planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Dette er en generell beskrivelse om helse, miljø og sikkerhet ved boligen basert på spørsmålene i listen nedenfor.

Vurdering av helse, miljø og sikkerhet er utført i henhold til NS 3600 og er basert på visuell befaring av tilgjengelige og synlige forhold på befaringsdagen. Vurderingen omfatter forhold som kan medføre risiko for personskade, helsepåvirkning eller miljøbelastning ved normal bruk av boligen.

Kontrollen er ikke å anse som en fullstendig HMS- eller forskriftskontroll, og omfatter ikke målinger, destruktive inngrep eller vurdering av skjulte installasjoner og konstruksjoner.

Forhold som vurderes å kunne innebære økt risiko, er kommentert i rapporten. Øvrige forhold kan forekomme uten at disse er avdekket eller omtalt.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres rekkverk på trapp til kjeller for å redusere risikoen for fallulykker og personskade.
Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

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

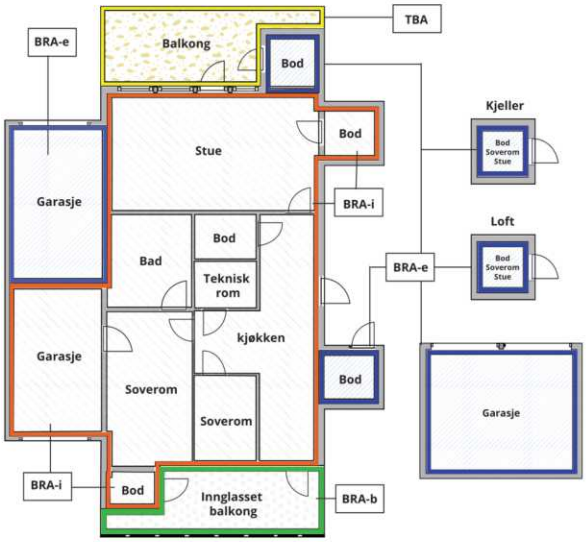
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	71			71	11
2.Etasje (leilighet)	57			57	9
Kjeller	67	29		96	
SUM	**195**	**29**			**20**
SUM BRA	**224**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, gang, stue, bad, kjøkken, soverom, soverom 2		
2.Etasje (leilighet)	Vindfang, stue, gang, bod, bad, kjøkken, bod 2, soverom		
Kjeller	Trapperom, kjellerstue, bod, kontor, mellomgang/hybelkjøkken, bad, trapperom med adkomst ut	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger for kjeller.

Det er satt opp tilbygg ved inngang til kjeller, dette er ikke på mottatte tegninger og det er for meg ukjent om dette er lovlig oppført.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Kjeller har lav takhøyde (197cm- 198cm).
Kjeller tilfredsstiller ikke dagen krav til rømning og lysforhold. Rom er heller ikke godkjent for varig opphold.

I enebolig oppført før 1. juli 2011 hvor kjeller er godkjent som ikke oppholdsareal (boder osv), kan kjeller arealet bli godkjent til oppholdsrom med søknad til kommunen. Kjeller må ha romhøyde minimum 2,00 meter, rømningsvindu i alle oppholdsrom, interntrapp fra kjeller til overliggende etasje, innvendig tak mot overliggende etasje og ha tilfredsstillende innemiljø.
Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Eventuelle lyskasser utenfor rømningsvinduene må ha størrelse og utforming som ikke reduserer muligheten for rømning via vindu og ikke være tildekte med rist eller lignende.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Tor André Strøm	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	1556		0	336 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gregorius Dagssons gate 64

Hjemmelshaver
Amshatat Raad Taher Boshi

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.04.2026	Ferdigattest gjelder for tilbygg.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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/KN1037

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.
201260045

Selger 1 navn
Raad Taher Boshi Amshatat

Gateadresse
Gregorius Dagssons gate 64

Poststed	Postnr
SKIEN	3746

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 201260045

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 201260045

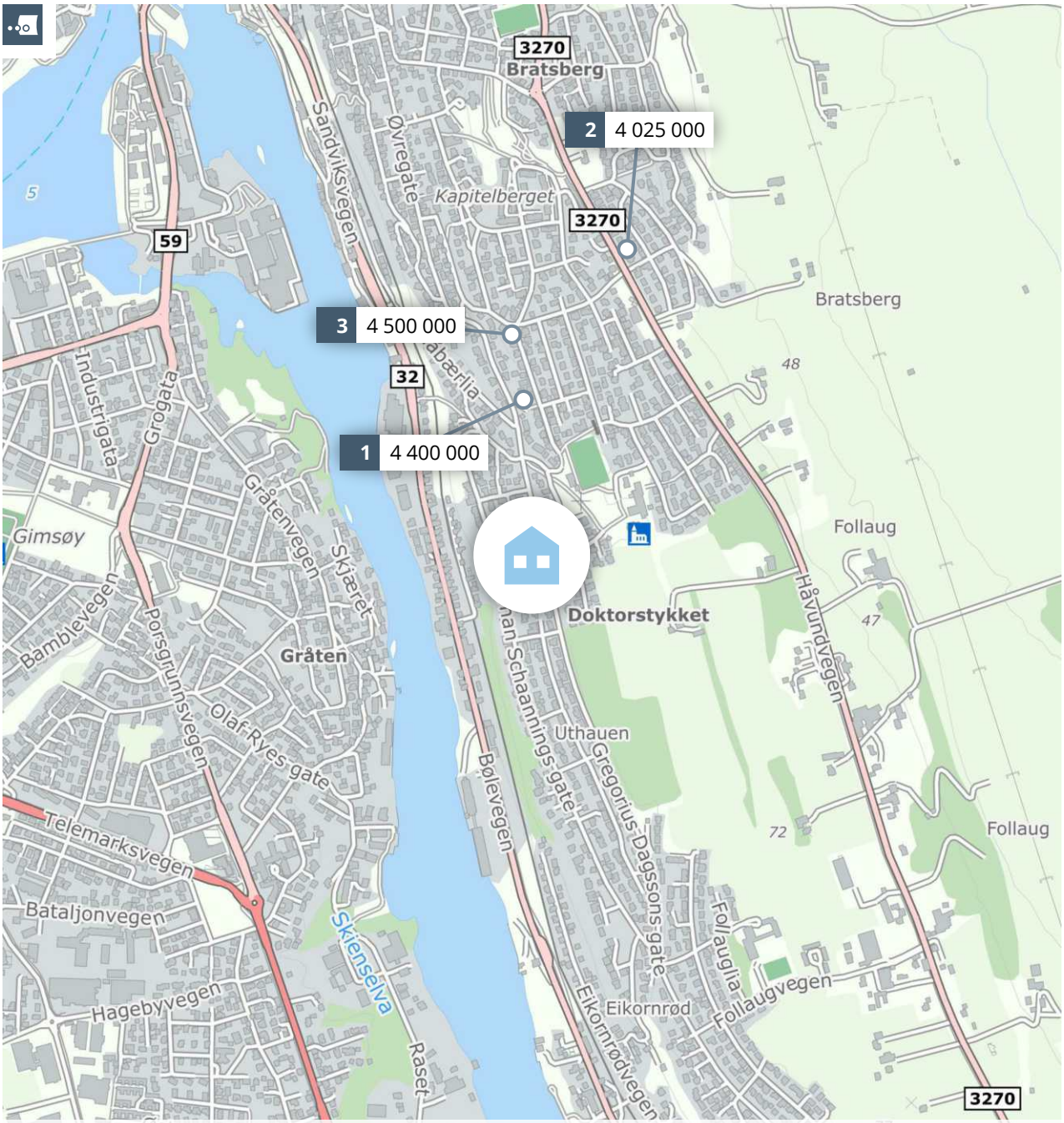
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Raad Amshatat	6bede0571af032693a290 6c3b3ba2c1a38afc309	16.04.2026 00:11:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 201260045

- 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



Meglers verdivurdering

GREGORIUS DAGSSONS GATE 64

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 21.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Carine Paasche Sivertsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gregorius Dagssons gate 64, 3746 SKIEN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 300 BNR 1556 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS DOKTORSTYKKET

Verdivurdert til

3 790 000

-	3 790 000	19 436
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	195 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					336 m²	
Byggeår					1955	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kløverstykket 16 176 m² 1920 1 254 m² 3 sov	19.04.2024	4 500 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**25 000**
2	Peder Bildts veg 8 A 109 m² 2020 638 m² 3 sov	28.02.2025	4 190 000	**4 025 000**	0	4 025 000	**36 927**
3	Kløverstykket 2 A 155 m² 2024 880 m² 3 sov	27.06.2025	5 200 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**29 032**

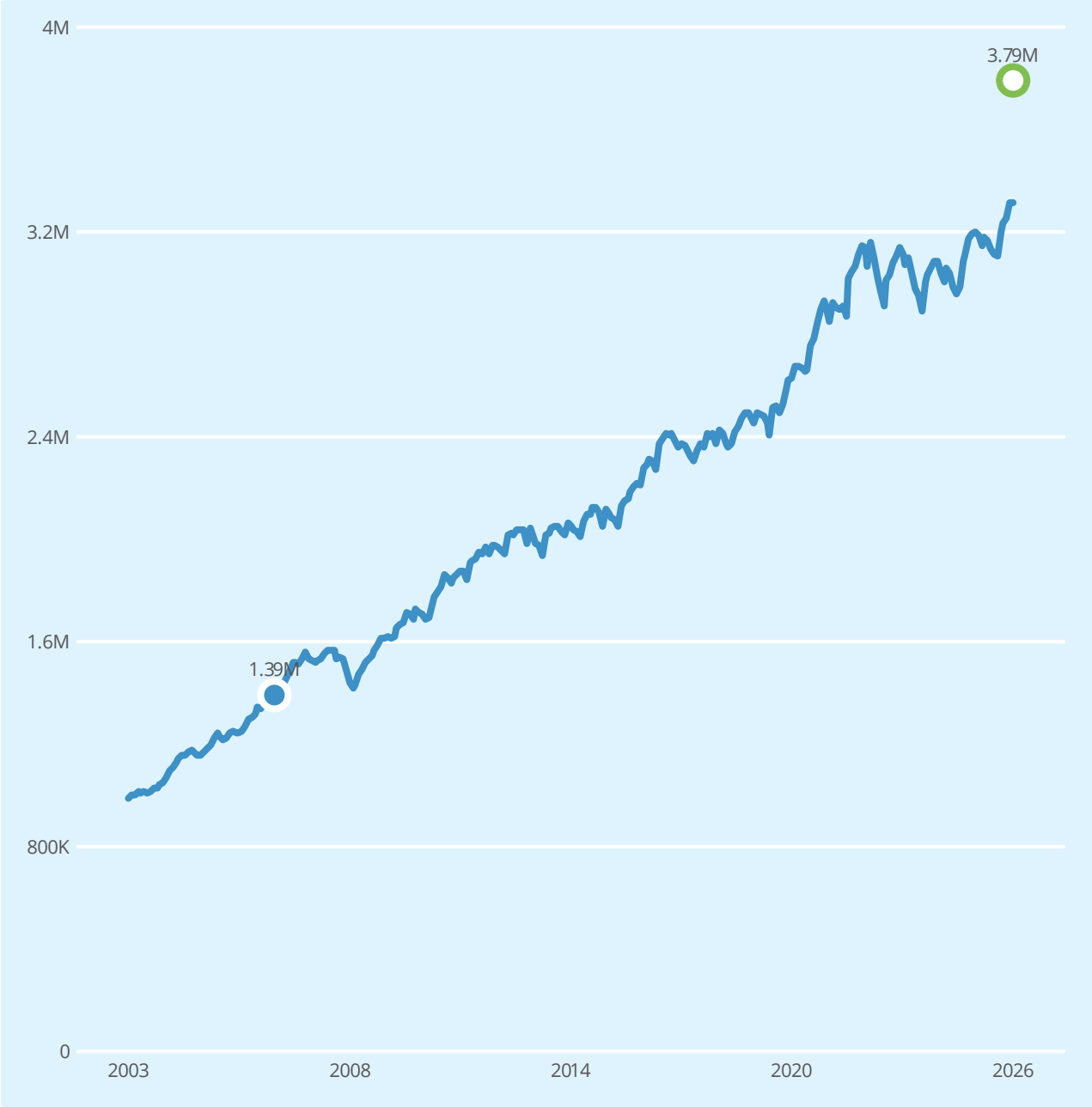
Gregorius Dagssons gate 64 – Hel horisontaldelt tomannsbolig med to godkjente enheter + innredet kjeller med egen inngang. Begge enhetene har vært utleid, og kan generere gode leieinntekter. Eiendommen har en fin beliggenhet i et attraktivt område på, Doktorstykket. Romslig tilhørende hage med to garasjeplasser.
Boligen egner seg veldig godt for dem som selv vil bo rimelig selv med tilhørende mulighet for utleie, eller som utleie enhet som helhet.
Innhold
1.etg. Entré, gang, stue, bad, kjøkken og 2 soverom
2.etg. Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, bod og et soverom.
Kjeller: Trapperom, kjellerstue, bod, kontor, mellomgang/hybelkjøkken, bad, trapperom med adkomst ut. Kjeller er ikke omsøkt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.05.2012		08.05.2012	-	1 550 000	-	1 550 000	1
24.10.2006	07.11.2006	23.11.2006	1 300 000	1 390 000	-	1 390 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Tomannsboliger til salgs i SKIEN kommune nå

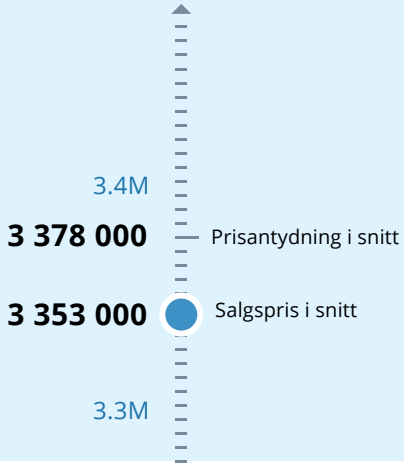
17
tomannsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
91
dager

Tomannsboliger solgt i SKIEN kommune siste 3 mnd

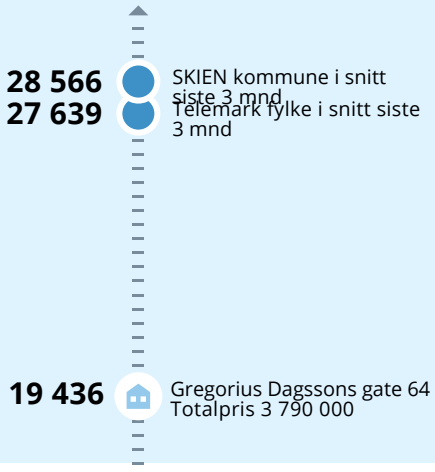
29
tomannsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
64
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



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	HASSELVEGEN 1	Beregnet areal	336
Etablert dato	28.10.1954	Historisk oppgitt areal	336
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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	300/1556
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	300/1556
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	08.03.2011 08.03.2011	11/820		63/28, 63/309, 63/311, 63/313, 63/315, 63/405, 63/414, 63/416, 63/418, 63/420, 64/127, 64/138, 300/1556, 300/2226, 300/2254, 506/1
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	22.05.2009 22.05.2009			63/28, 63/405, 63/414, 63/415, 300/1556, 300/1557, 300/2226
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	28.10.1954	16-401		300/1556 (336), 300/3086 (-336)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6561698.18	535808.53	0	Ja	336	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AMSHATAT RAAD TAHER BOSHI F010769*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	GREGORIUS DAGSSONS GATE 64 3746 SKIEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Gregorius Dagssons gate 64

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3746 SKIEN	Kirkesogn	05100101 Skien
Grunnkrets	308 Doktorstykket	Tettsted	3005 Porsgrunn/Skien
Valgkrets	7 Menstad/Bølehøgda		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	164551040		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 164551040: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	191
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	191
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.10.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gregorius Dagssons gate 64	H0201	300/1556	56	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Gregorius Dagssons gate 64	H0101	300/1556	70	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	56	0	56	0	0	0
H01	1	70	0	70	0	0	0
K01	0	65	0	65	0	0	0

enova

Energiattest



Adresse **Gregorius Dagssons gate 64, 3746 SKIEN**	
Dato for energimerking **09.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293364**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164551040**
Gårdsnummer **300**	Bruksnummer **1556**
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 **1955**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **224,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **195,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **278,41 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **297,06 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **62 527 kWh**



Gregorius Dagssons gate 64, 3746 SKIEN

Detaljering

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

Gregorius Dagssons gate 64, 3746 SKIEN

Tiltak

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 17: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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

405/55
523/55

AG/FJ.

Herr murm. Arne K.Andersen,

S k i e n.

Herved meddeles midl.innflytningstillatelse i Hasselveien 1, tilh.Håkon Henriksen, i.h.t. brev av 27 ds. De gjenstående arbeider må være ferdig innen 1 oktober 1955.

Bygningssjefen i Skien, den 28 juli 1955.

Jens Per Jensen.

Ingen innflytting kan meddeles.
Frist for fullførelse av igjennt. arb. settes til 1 okt. d.å.
414/54
JPJ/FJ.
Sendes ikke før søknad er innkommet.
30/9-55 Tmp. Det mangler rekverk på inngangstrappa og avdekning av rekverk på verandaen.
11/10-55 Tmp. Ferdigattest kan meddeles
13/10-55 ferdigattest sendt

Herr murm. Arne Andersen,
S k i e n.

Vedr. oppførelse av våningshus
på Hasselvn.1.Håkon Henriksen.

Deres byggemelding av 3 juli d.å, ble behandlet i bygningsrådets møte den 18 ds.
Vedtak:

Da huset tenkes plasert delvis i Skien og delvis i Gjerpen ble byggemelding med bilag sendt rådmannen i Skien som har oversendt den til Gjerpen kommune. Gjenpart av disse uttalelser v

Når bygningssjefen har mottatt melding fra vedk. forsyningsmyndighet om at denne har gitt tillatelse til kjøp og/eller bruk av materialer til tiltaket, tillates våningshuset oppført i samsvar med anmeldelsen og vedl. tegninger.
Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.
Yttervegger av siporeks må være minst 25 cm. tykke. Etasjeskiller må isoleres mot lydgjennomgang som angitt i kap. 5.

Bygningsrådet i Skien, den 18 aug. 1954.

Jens Per Jensen
form.

Toralf Hovi

4/11-54 Tmp. Tomta er utgravet og grunnmurene støpt.
1/3-55 Tmp. Huset er oppmurt av yttervegger og blokker og taket pålagt. Tomten ferdigstilt

529/56

TH/FJ.

Herr Håkon Henriksen
S k i e n.

Vedr. oppförelse av garasje,
Hasselvn.1.

Deres söknad av 20 d s, med tegninger, ble behandlet i bygn.rådets möte den 29 d s.
Vedtak:

Garasjen tillates oppfört. Vindusåpning mot kjeller må gjenmures i samme tykkelse som grunnmur.

Tretaket må kles med brannherdig kledning B-15 eller bedre.

Garsjen må ventileres såvel ved golv som ved tak.

Ansvarshavende må godkjennes för arb.tar til.

Bygningsrådet i Skien, den 29 aug. 1956.

Jens Per Jensen
form.

Toralf Hovi.

29/11-56 Insp. Garasjen er oppført av sigarokstokker og taket pålagt. Det mangler dörn og brannherdig kledning i taket.

31/5-57 Insp. Jongens forandring

15/8-58 Insp. Arbeidet er ferdig

16/8-58 godkjent anndt

KOPI

Skien kommune
Plan og forvaltning

Byggesak og eiendomsskatt

Kontoradresse : **Henrik Ibsens gate 2**
Postadresse : **Pb. 3004, Handelstorget**
3707 SKIEN
Telefon : **35 58 10 00**
Telefaks : **35 58 11 08**
Bankkonto : **2680.07.01049**
Org nr : **938 759 839**

Raad Taher Boshi Amshatat
Sagdalsringen 24

3748 SILJAN

Arkivkode	Deres ref.	Vår ref.	Dato
GNR 300/1556		12/2776- 9/BJOT	05.03.2013

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltaket er gitt:	28.06.2012 i sak 601/12
Gårds- og bruksnummer:	300/1556
Byggested (adresse):	Gregorius Dagssonsgate 64
Tiltakets art:	Tilbygg
Byggets art:	Enebolig
Bruksareal (BRA): Tilknyttet off. vann og avløp	0

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med gitte tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 utstedes herved ferdigattest for nevnte tiltak.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse etter pbl § 20-1.

Med hilsen

Torfinn Bjørntvedt
saksbehandler

Kopi til: Brannsjefen, E-skatt, L.L.Svanberg (her)

Skien kommune
Plan og forvaltning

KOPI

Byggesak og eiendomsskatt

Kontoradresse : **H. Ibsens gt 2**
Postadresse : **Pb. 158, 3701 SKIEN**

Telefon :
Telefaks :
Bankkonto : **2680.07.01049**
Org nr : **938 759 839**

Raad Taher Boshi Amshatat
Sagdalsringen 24

3748 SILJAN

Arkivkode	Deres ref.	Vår ref.	Dato
GNR 300/1556		12/2776 - 7/BJOT	28.06.2012

TILLATELSE TIL TILTAK FORESTÅTT AV TILTAKSHAVER
etter plan- og bygningsloven § 20-2

Saken er behandlet 28.06.2012 i sak 601/12

Gårds- og bruksnummer:	300/1556
Byggested (adresse):	Gregorius Dagssonsgate 64
Tiltakets art:	Tilbygg
Byggets art:	Bolig
Bruksareal (BRA):	0 m2

Saksopplysninger;

Søknad mottatt dato:	22.05.2012
Situasjonskart:	22.05.2012.
Byggetegninger:	22.05.2012, 11.06.2012

Beskrivelse av søknaden og tiltaket:
Det søkes om tilbygg av terrasse i 2. etg.

Det er ikke innkommet merknader fra varslede naboer.

Planstatus:
Området er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel, vedtatt 30.08.07.

Uttalelse fra annen myndighet:
Søknaden har vært oversendt vegavdeling her for uttalelse. Følgende er bemerket: Anstand til veg er ok.

Vurderinger:
Tiltaket er i samsvar med arealplanens formål og bestemmelser, og kan godkjennes som omsøkt.

Etter delegert fullmakt gitt av bystyret i vedtak av 20.01.00 er det fattet følgende

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2, gis det tillatelse til omsøkte tiltak.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1. Etasjeskille på terrassen må brannsikres, eventuelt må vindu/dør mot terrasse i 1. etg byttes mot brannsikkert vindu/dør. Dette må utføres i henhold til kravene i byggteknisk forskrift.

Med hilsen

Åse B. Otterdahl Møller
enhetsleder

Torfinn Bjorntvedt
saksbehandler

Vedlegg: Situasjonskart
Gravemeldingsskjema
Ferdigmelding (skjema)

Vedtaket kan påklages i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28.
En eventuell klage må innsendes skriftlig senest innen 3 uker etter at vedtak er mottatt.

Generelle vilkår:

- I byggesøknader etter pbl § 20-2 er tiltakshaver personlig ansvarlig for at søknad, prosjektering og utførelse er i samsvar med krav gitt i plan- og bygningslovgivningen. Ansvaret omfatter blant annet ansvar for å varsle naboer, motta og redegjøre for nabomerknader, søknadens innhold, ansvar for plassering, og for søknad om ferdigattest, jf. forskrift om byggesak (SAK10) § 12-1.
- Før graving påbegynnes må gravetillatelse innhentes av ansvarlig entreprenør. Før gravetillatelse blir gitt skal følgende enheter varsles: Skagerak, Telenor, Telenor Avidi, Politiet, og eventuelt Statkraft, NSB og Riksantikvaren. Disse etaters kommentarer/betingelser skal vedlegges søknaden om gravetillatelse. Vedlagt følger skjema for søknad om gravetillatelse.
- Dersom bygningen skal tilknyttes kommunal vann- og /eller avløpsledning, vil gravetillatelse ikke bli gitt før melding om tilknytning er behandlet av VA-enheten hos Byingeniøren.
  For bygninger som ikke skal tilknyttes kommunale VA-ledninger, vil gravetillatelse ikke bli gitt før skisse/kart for de private VA-anleggene er lagt frem.
- Eventuelt bygge- og rivingsavfall må leveres til godkjent avfallsmottak.
- Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.
- Tiltaket skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen etter mottatt søknad. Søknad om ferdigattest må innsendes av tiltakshaver sammen med sluttdokumentasjon som skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl § 21-10.
  Bruk vedlagte skjema Ferdigmelding

Skien kommune
Plan og forvaltning

Byggesak og eiendomsskatt

Kontoradresse : **Henrik Ibsens gate 2**
Postadresse : **Pb. 3004, Handelstorget**
3707 SKIEN
Telefon : **35 58 10 00**
Telefaks : **35 58 11 08**
Bankkonto : **2680.07.01049**
Org nr : **938 759 839**

Raad Taher Boshi Amshatat
Sagdalsringen 24

3748 SILJAN

Arkivkode	Deres ref.	Vår ref.	Dato
GNR 300/1556		12/2776- 9/BJOT	05.03.2013

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltaket er gitt:	28.06.2012 i sak 601/12
Gårds- og bruksnummer:	300/1556
Byggested (adresse):	Gregorius Dagssonsgate 64
Tiltakets art:	Tilbygg
Byggets art:	Enebolig
Bruksareal (BRA): Tilknyttet off. vann og avløp	0

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med gitte tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

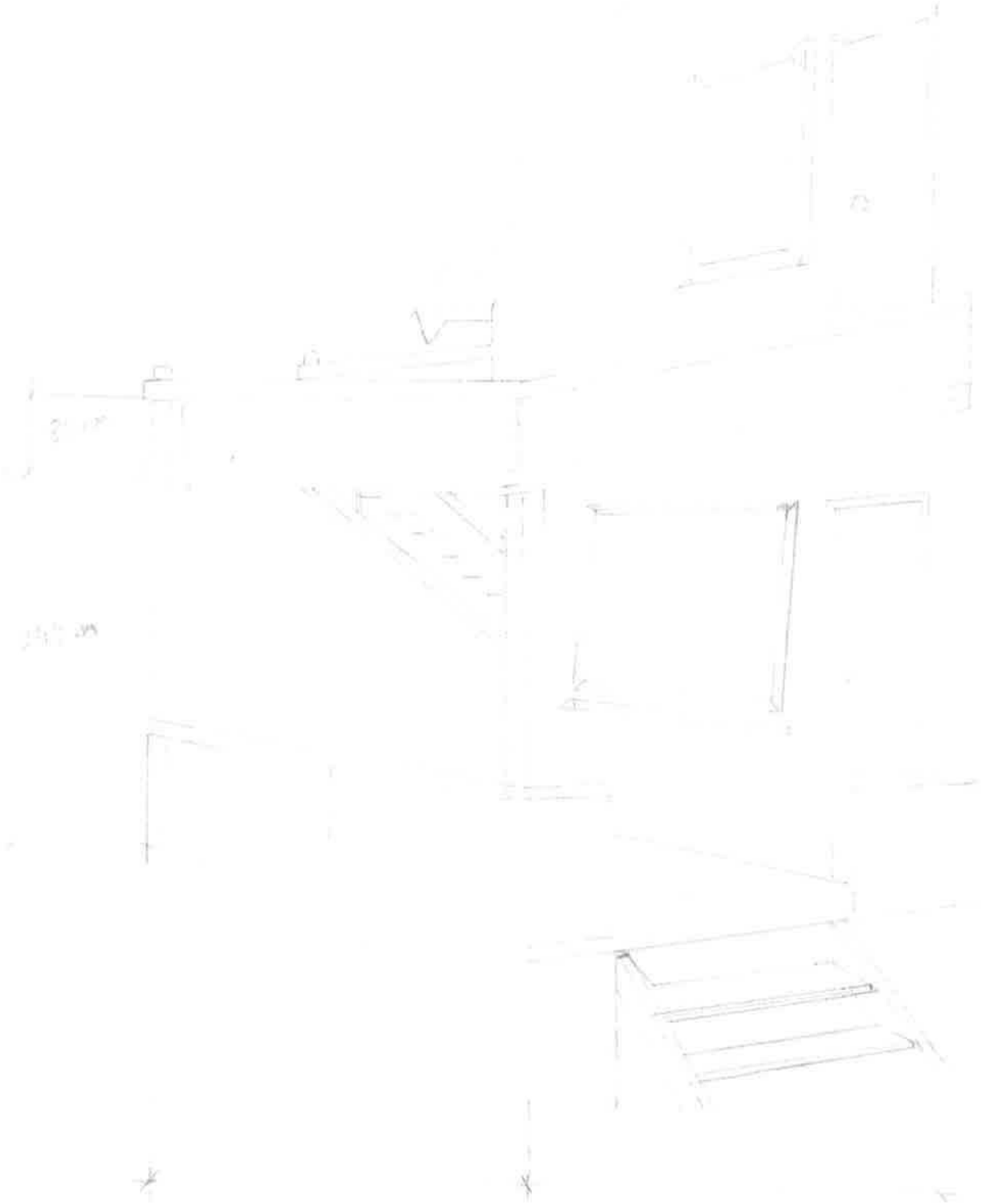
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 utstedes herved ferdigattest for nevnte tiltak.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse etter pbl § 20-1.

Med hilsen

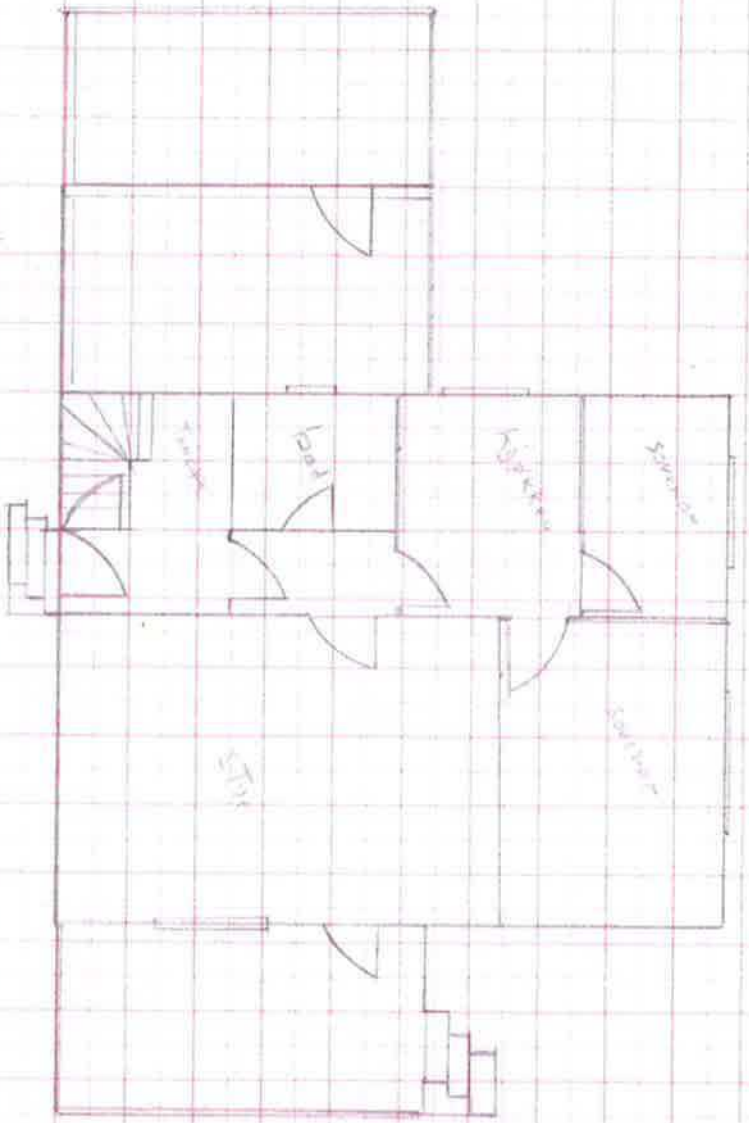
Torfinn Bjørntvedt
saksbehandler

Kopi til: Brannsjefen, E-skatt, L.L.Svanberg (her)

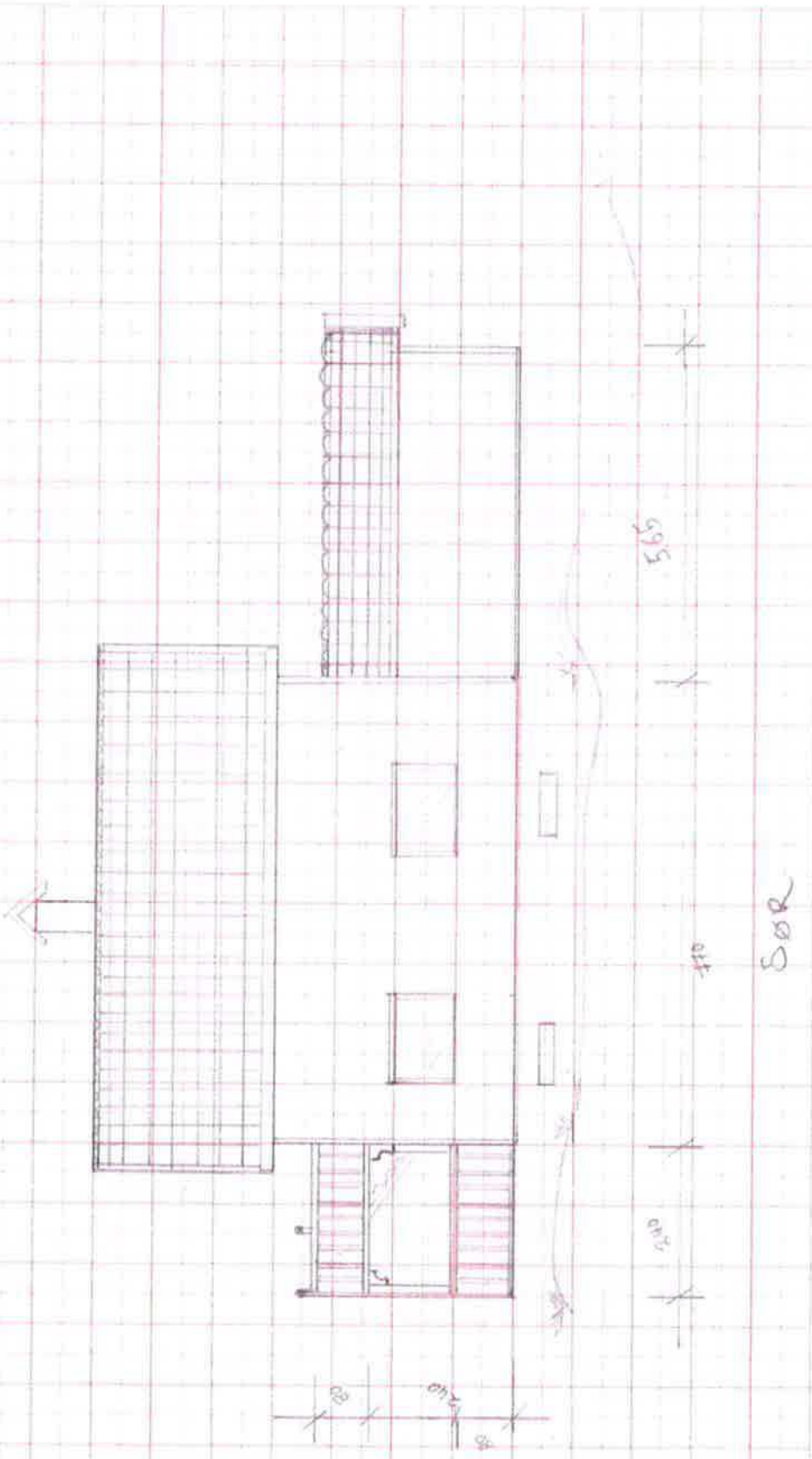


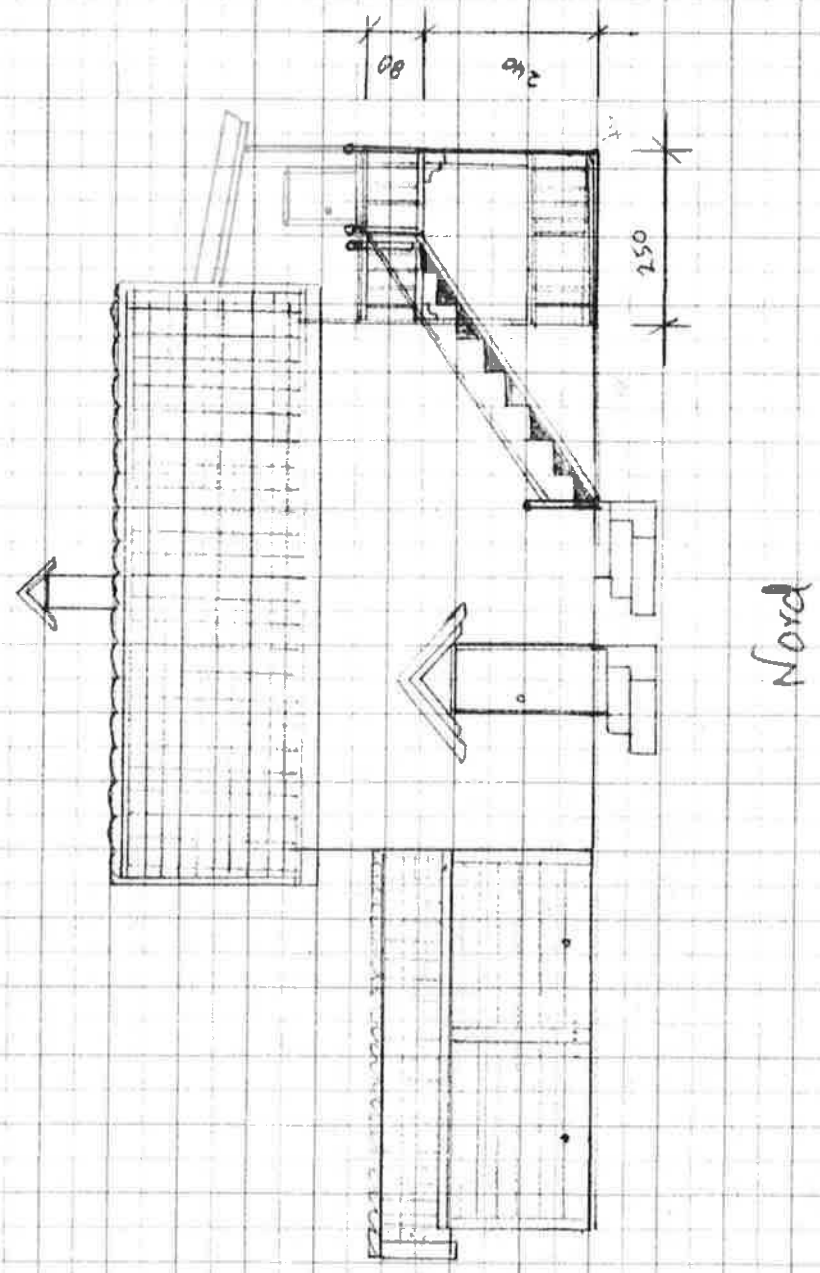
2. etg

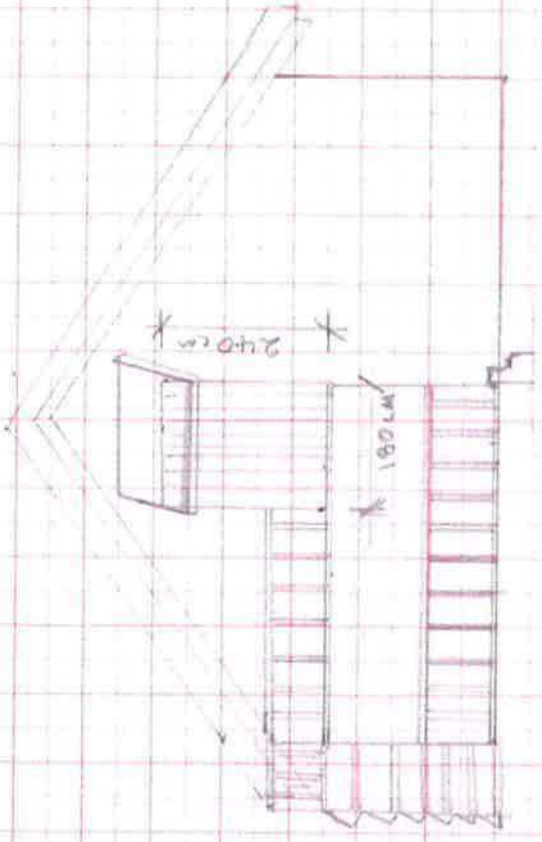
1:50 - 1:500



1. ЕТАЖ


595
SOR


80
250
Nord


240 cm
180 cm

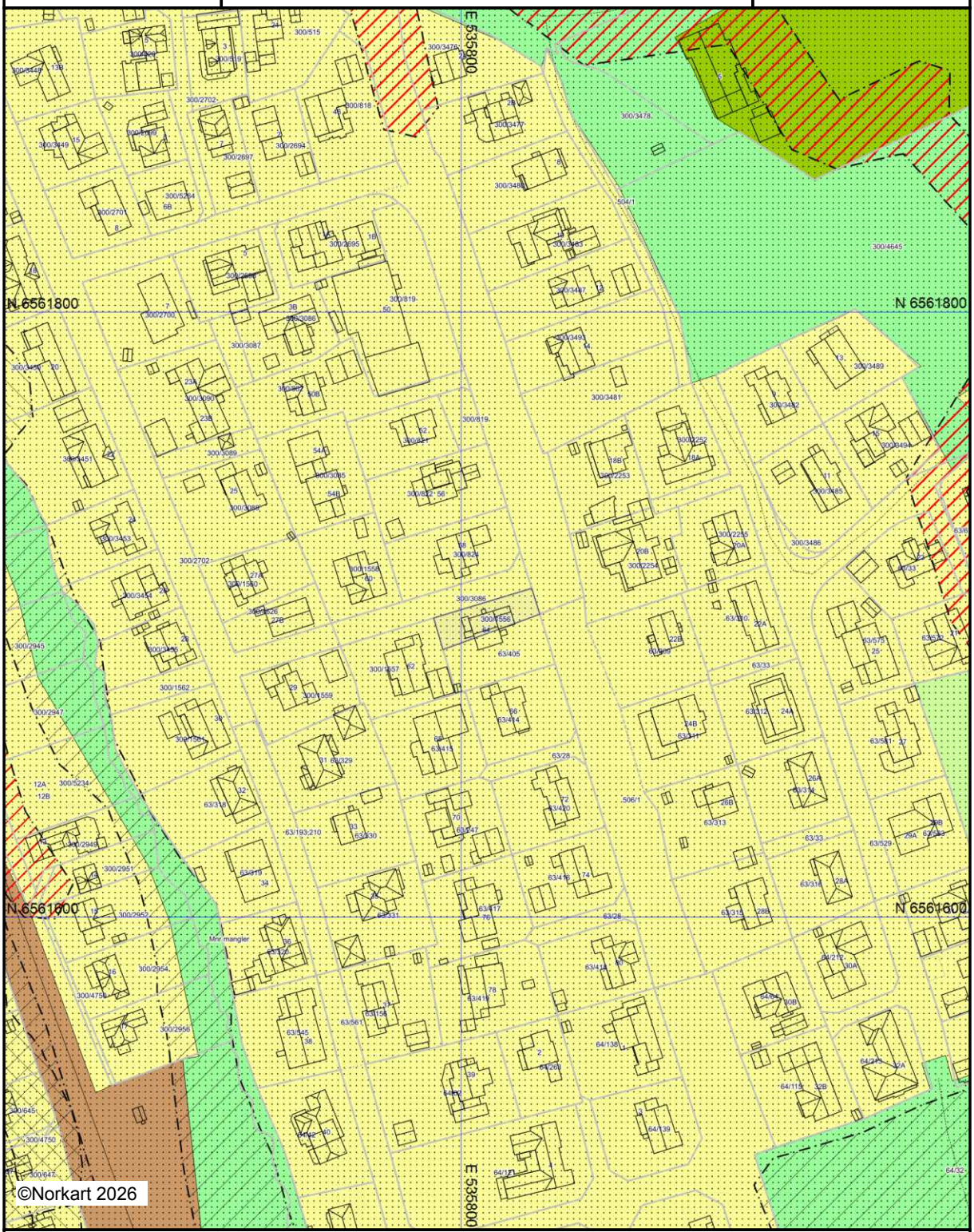
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 300/1556
Adresse: Gregorius Dagssons gate 64
Utskriftsdato: 07.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Flomfare
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - eksisterende
Idrettsanlegg - eksisterende
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r
Veg - eksisterende
Bane - eksisterende
Friområde - eksisterende
LNFR - areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - eksisterende
Turveg/turdrag - framtidig
Jernbane - eksisterende
Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -
Farled - eksisterende

Utskriftsdato: 07.04.2026

Eiendomskart for eiendom 4003 - 300/1556//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	336,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6561698,18	**Øst**	535808,53	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6561688,51	535793,97	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,14	
2	6561698,9	535790,87	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,84	
3	6561708,72	535823,41	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,99	
4	6561700,22	535826,04	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,90	

Gregorius Dagssons gate 64

Nabolaget Kleiva/Doktorstykket - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Skauen Kristelige skole (1-10 kl.) 230 elever, 20 klasser	10 min 0.7 km
Bølehøgda skole (1-10 kl.) 152 elever, 10 klasser	17 min 1.5 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 345 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Lunde barneskole (1-7 kl.) 499 elever, 24 klasser	6 min 2.8 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) 297 elever, 20 klasser	5 min 2.8 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	6 min 3.1 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	8 min 3.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Doktorstykket Linje P5	1 min 0.1 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	6 min 3.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	47 min

BARNEHAGER

Skauen Kristelige barnehage (1-5 å... 29 barn	8 min 0.7 km
Kapitelberget natur- og kulturbhg.... 31 barn	13 min 1.2 km
Harmonien Doremi barnehage (1-5 år... 115 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Spar Toppen	2 min
Kiwi Bølevegen	10 min

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

Arkaden Skien Storsenter	4 min
Apotek 1 Svanen Skien	4 min
Skien Vinmonopol	5 min

SPORT

Skidar/Helges plass	7 min
Kapitelberget - ballbane	15 min
MOVA Skien	5 min
SKY Fitness Skien	5 min

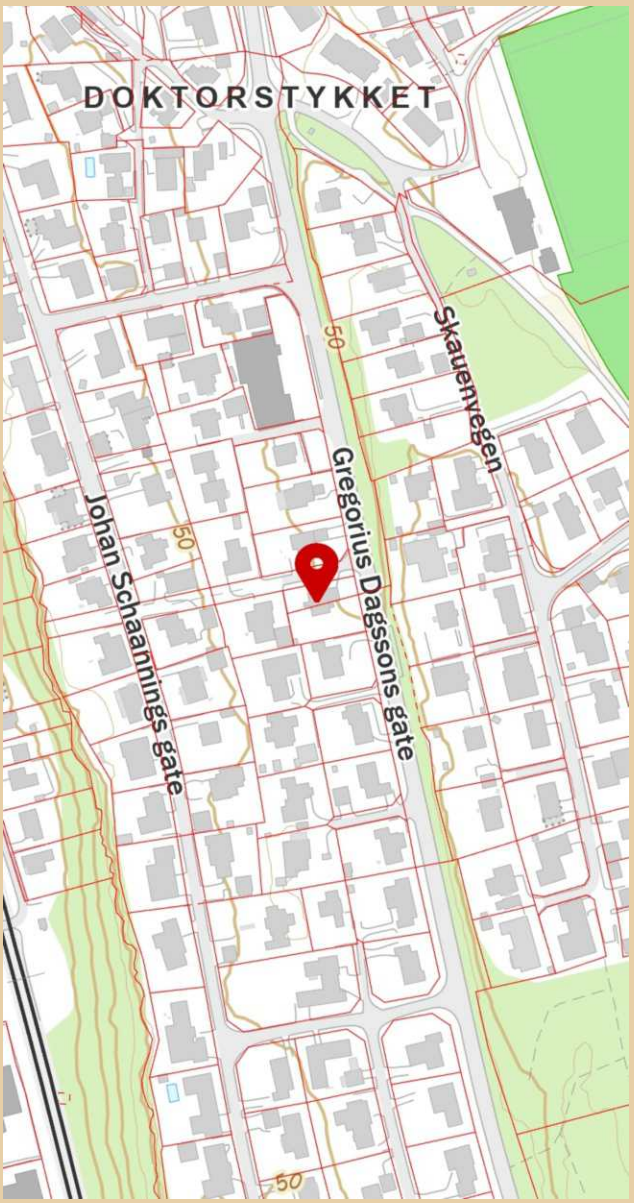
Støynivået
Lite støynivå 84/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Gateparkering
Lett 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Gregorius Dagssons gate 64

Nabolaget Kleiva/Doktorstykket - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Skauen Kristelige skole (1-10 kl.) 230 elever, 20 klasser	10 min 0.7 km
Bølehøgda skole (1-10 kl.) 152 elever, 10 klasser	17 min 1.5 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 345 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Lunde barneskole (1-7 kl.) 499 elever, 24 klasser	6 min 2.8 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) 297 elever, 20 klasser	5 min 2.8 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	6 min 3.1 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	8 min 3.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Doktorstykket Linje P5	1 min 0.1 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	6 min 3.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	47 min

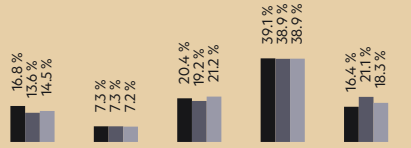
BARNEHAGER

Skauen Kristelige barnehage (1-5 år... 29 barn	8 min 0.7 km
Kapitelberget natur- og kulturbhg. ... 31 barn	13 min 1.2 km
Harmonien Doremi barnehage (1-5 år) 115 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Spar Toppen	2 min
Kiwi Bølevegen	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kleiva/Doktorstykket	812	366
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Skidar/Helges plass	7 min
Kapitelberget - ballbane	15 min
MOVA Skien	5 min
SKY Fitness Skien	5 min

«Kort vei til sentrum, kort vei til skole, barnehager, butikker, skogen og kollektiv transport. Stille og rolig boligområde.»

— Sitat fra en lokalkjent

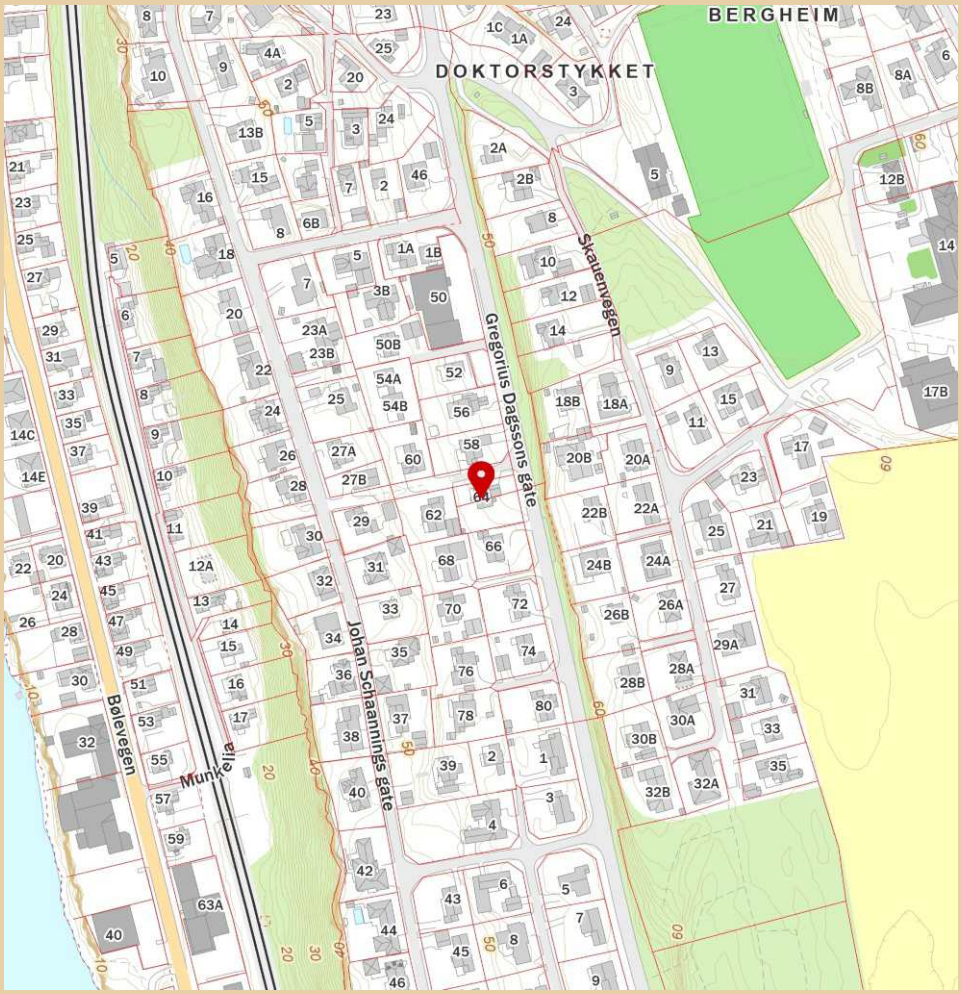
Støynivået
Lite støynivå 84/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

—

Gateparkering
Lett 81/100



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

Gregorius Dagssons gate 64

Nabolaget Kleiva/Doktorstykket - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Skauen Kristelige skole (1-10 kl.) 230 elever, 20 klasser	10 min 0.7 km
Bølehøgda skole (1-10 kl.) 152 elever, 10 klasser	17 min 1.5 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 345 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Lunde barneskole (1-7 kl.) 499 elever, 24 klasser	6 min 2.8 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) 297 elever, 20 klasser	5 min 2.8 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	6 min 3.1 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	8 min 3.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Doktorstykket Linje P5	1 min 0.1 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	6 min 3.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	47 min

BARNEHAGER

Skauen Kristelige barnehage (1-5 å... 29 barn	8 min 0.7 km
Kapitelberget natur- og kulturbhg.... 31 barn	13 min 1.2 km
Harmonien Doremi barnehage (1-5 år... 115 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Spar Toppen	2 min
Kiwi Bølevegen	10 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

Arkaden Skien Storsenter	4 min
Apotek 1 Svanen Skien	4 min
Skien Vinmonopol	5 min

SPORT

Skidar/Helges plass	7 min
Kapitelberget - ballbane	15 min
MOVA Skien	5 min
SKY Fitness Skien	5 min

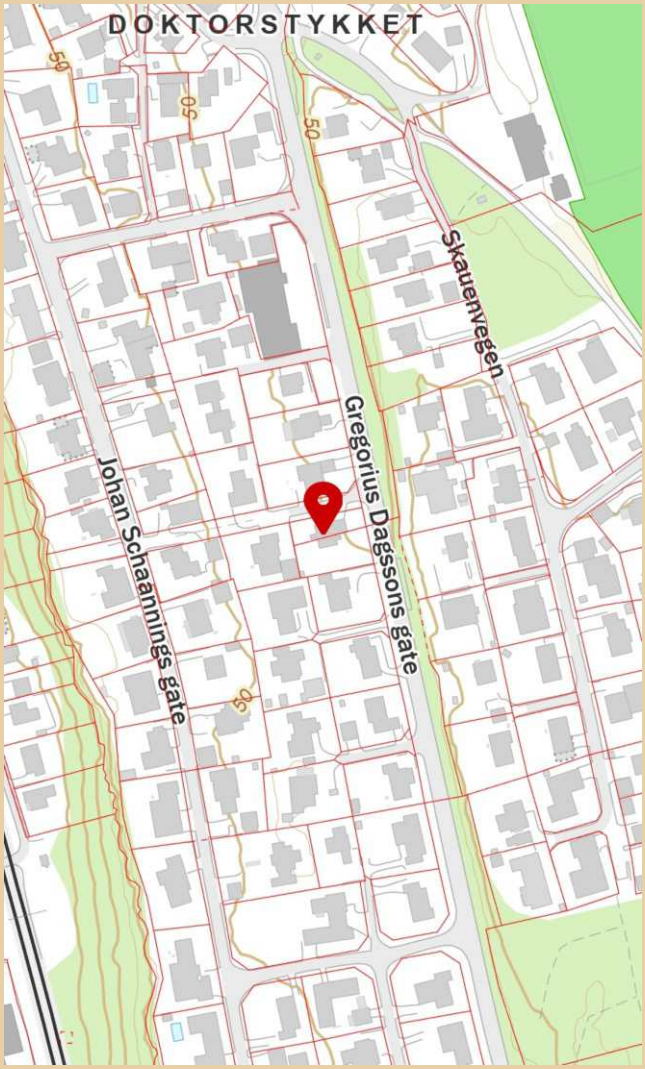
Støynivået
Lite støynivå 84/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Gateparkering
Lett 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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:
Gregorius Dagssons gate 64, 3746 Skien
Gnr. 300, Bnr. 1556, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201260045

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.
