PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

ARNE GARBORGS GATE 64

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Enebolig
Arne Garborgs gate 64, 3718 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 300, bnr. 1235

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3152 **Eiendomsverdi ref nr:** HQ1949

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

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 frittliggende enebolig med areal over to-plan oppført 1964. Nåværende eier kjøpte boligen 2020.
Boligen er etablert på lømasser/oppfylte steinmasser.
Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med liggende trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. PLassbygget saltak tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål
Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Malt flater, tapet og malt panel på veggflater. Malt panel og takplater i himlinger. Bad med fliser på vegg og gulvflater.
Pipe i murt teglstein tilkoblet ildsted i stue.
Innredet leilighet i kjeller med laminat på gulvflater, panel og plater på veggflater. Malt panel og vpaletr i himlinger.
Boligen inneholder vindfang, kjøkken, stue, bad, gang og 2 soverom i 1.etasje. Trapperom og kontorrom i kjeller. Innredet leilighet i kjeller med stue/kjøkken, bad og soverom.
Oppgraderinger de senere år:

Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med krum betong takstein skiftet 2017.
Pipegjennomføring med beslag. Takrenner montert.
Taktekking fremstår med jevn overflate og normal funksjon. Takstein ligger i hovedsak riktig og uten synlige forskyvninger eller større skader.
Det registreres normal værslitasje og alderspreg på takstein, herunder noe misfarging, noe mose og begynnende overflateforvitring. Dette er forventet for denne type tekking.
Pipe og beslag fremstår visuelt tett og tilfredsstillende utført fra tilgjengelig observasjonsnivå. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer.

Takvannssystemet består av takrenner og nedløp i plastbelagt stål, som fremstår som relativt moderne og visuelt i brukbar stand ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner i selve rennesystemet.
Nedløp er ført ned langs yttervegger og avsluttes til terreng og rør. Pipe med heldekkende beslag. Beslag ved takfot, raft og overganger mellom tak og vegg fremstår som funksjonelle.
Ytterveggene er utført med liggende bordkledning montert på bindingsverkskonstruksjon i 10 cm tykkelse. Bindingsverk vegger isolert med 10 cm isolasjon i hulrom sett med tanke på byggeår.
Kledningen fremstår ved befaringstidspunktet som værslitt med synlig avskaling av maling. Se bilder.
Det er ikke mulig å verifisere om det er etablert tilfredsstillende lufting bak kledningen, eller om konstruksjonen er utført i henhold til dagens anbefalte prinsipper med luftespalte og musebånd. Manglende eller utilstrekkelig lufting kan medføre opphopning av fukt bak kledningen, med risiko for skjulte fuktskader i underliggende konstruksjon.
Vindus omramminger og øvrige detaljutførelser fremstår visuelt som værslitt. Fasader fremstår med behov for tiltak.

Tilbygget garasje oppført i murt betonglokker. Utvendig tekket med malt murpuss. Yttervegger med synlig sprekk i murverk. Se bilde.
Takkonstruksjonen er utført som plassbygget sperrekonstruksjon (W stol) bærende på yttervegg. Konstruksjonen fremstår fra byggeår med ordinær utførelse. Det er etablert undertak og innvendig kledning.

Ved visuell kontroll fremstår trekonstruksjonene som tørr og uten synlige tegn til omfattende fuktskader, råte eller soppangrep. Det er heller ikke observert tydelige deformasjoner, nedbøyninger eller svikt i bærende konstruksjoner. Materialene fremstår generelt som rette og uten vesentlige sprekker utover normal krymp og naturlige variasjoner i trevirket.

Takkonstruksjonen å være i tilfredsstillende stand ut fra visuelle observasjoner, men med usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjons oppbygninger og ventilasjons forhold.
Det anbefales og tileggsisolere loft som ett energisparende tiltak.
Vinduer i boligen fremstår i hovedsak fra 1990 tallet med 2 lags isolerglass vinduer med rammer og karmer i malt trevirke.
Overflater, beslag og rammer fremstår med synlig værslitasje.

Det observeres enkelte eldre vinduer fremstår med slitasje og utvendig råteskader. Eldre vinduer vil normalt ha svakere isolasjonsevne og kan være mer utsatt for trekk, kondens og varmetap.

Innvendig fremstår vinduer uten klare tegn til fuktskader i de viste områdene, men det bemerkes at enkelte glass har noe smuss/slitasje og redusert klarhet, som kan være aldersrelatert. Utskiftning av eldre vinduer må beregnes.
Leilighet i kjeller har nyere vinduer i PVC skiftet 2020. Vinduer fyller sin funksjon.
Hvit entredør skiftet på 1990 tallet. En-fløya balkongdør i stue med isolerglass skiftet 1990 tallet. Rammer og larmer i malt trevirke.
Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy slitasje. TG 2.
Nyere dør til leilighet fra 2020. Dør fyller sin funksjon.
Terrasse fremstår som romslig og med trevirke i impregnert trevirke.
Selve terrassekonstruksjonen fremstår med synlige tegn til skjevheter og overflater er værpåvirket og vil kreve jevnlig vedlikehold for å opprettholde levetid. Rekkverk i spilepanel med store lysåpninger.
Arbeidene bærer prega av egeninnsats(lite fagmessig. Ukjent hvordan pilarer er telesikret i grunn.

Boligen har etablert trappesluse til leilighet i kjeller. Vegger i impregnert trevirke med tilfylte masser. Trappe sluse delvis overbygget. Rekkverk med lav høyde.
Arbeidene bærer preg av egeninnsats/lite fagmessig og er ikke bygget i henhold til dagens krav. TG 3.

Trapp fra terrasse til hage er bratt og mangler forskriftsmessig

Beskrivelse av eiendommen

rekkverk.

Platting og trapp til hovedinngang i malt impregnert trevirke. Plating og trapp fyller sin funksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fremstår generelt som jevnt vedlikeholdt og med normal standard for boligens alder. Det er gjennomgående benyttet malte flater, tapet og panel på vegger. Panel og takplater i himlinger. Laminat, belegg og fliser på gulvflater. Overflatene fremstår i hovedsak uten større skader, men med noe normal slitasje i form av merker, mindre ujevnheter og alderspreg.

Det må påregnes noe slitasje og behov for vedlikehold over tid.
Overflater vurderes innvendige å være i tilfredsstillende stand, med normal bruksslitasje og behov for jevnlig overflatevedlikehold.
Arbeidene i leiligheten er lite fagmessig utførelse.
Etasjeskillet mot grunn fremstår som et tradisjonelt trebjelkelag over kjeller. Bjelkelag består av trebjelker med gulvbord over, og med tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør ført i hulrommet.
Gulvene i oppholdsrom fremstår som plane og stabile, uten synlige tegn til setninger eller større skjevheter. Overflater som laminat og belegg ligger jevnt, noe som indikerer at underliggende konstruksjon i hovedsak er intakt.
Gulv i leiligheter består av betong plate på grunn. Mindre avvik på overflater.

Brann og lydskille mellom leilighet og 1.etasje er ikke bygget i henhold til dagens krav.

Pipe og ildsted fremstår som solide, tradisjonelle konstruksjoner oppført i teglstein. Pipe er sentralt plassert i boligen og fungerer til varmekilde i kombinasjon med vedovner. Overflatene på pipe fremstår generelt i god stand uten synlige sprekker eller deformasjoner som skulle indikere strukturelle skader.

Vedovn fremstår som funksjonell og av nyere type, med glassdør og lukket forbrenning. Ildsted er plassert på ubrennbart underlag, hovedsakelig stålplate , men mangler brannplate i front. Det er også viktig å merke seg at det ikke er dokumentert kontroll av pipe eller ildsted (feiing/tilsyn), og det anbefales å kontrollere at anlegget er godkjent og tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.
Rom under terreng består av leilighet med egen inngang. Det er etablert laminat på gulvflater og belegg. MDF panel og panel på veggflater.
Rom består av entre, stue, kjøkken, soverom og bad til leilighet.
Trapperom og kontorrom til hovedbolig.
So nevnt før er arbeidene lite fagmessig utført. TG 2 settes derfor her.
Trapp til kjeller i malt trevirke. Håndlist i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon.
Innvendige dører fremstår generelt i normal til god stand med varierende utførelse og alder. Det er eldre findører fra byggeår i 1.etasje og noe nyere speildører i kjeller. Overflater og funksjon virker tilfredsstillende ved visuell kontroll, men har fått en høy alder. Stedvis utskiftninger må beregnes.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad i 1.etasje og fremstår som et tradisjonelt våtrom. Vegger er utført med fliser på vegg og gulvflater. Himling er utført med malt panel.
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant med innredning og gulvmontert toalett. Dusjkabinettet medfører at direkte vannbelastning på vegger og gulv i hovedsak begrenses.
Det er vindu i rommet som gir naturlig ventilasjon, i tillegg til ventil/mekanisk avtrekk i vegg. Ventilasjonsforholdene vurderes som tilfredsstillende ut fra visuelle observasjoner.

Badet fremstår med normalt god bruksmessig standard og vurderes å være oppført eller oppgradert etter tidligere byggestandard. Det foreligger ikke synlig dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.
Hulltakning ble ikke foretatt ,da bad har våtsone mot yttervegg.
Fuktmålinger kun utført med fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Bad
Bad i kjeller fremstår som et tradisjonelt våtrom. Vegger er utført med fliser på veggflater og vinylbelegg på gulvflater. Himling er utført med malt panel.
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant med innredning og gulvmontert toalett. Dusjkabinettet medfører at direkte vannbelastning på vegger og gulv i hovedsak begrenses.
Ventilasjon består av ventil i himling.
Badet fremstår med lite fagmessig utførelse og er ikke bygget i henhold til dagens krav. Det foreligger ikke synlig dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.
Hulltakning ble ikke foretatt ,da bad har våtsone mot murvegger.
Fuktmålinger kun utført med fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er utført med enkel kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Overflater består av fliser på vegger. Panel i himling. Det er oppstilt komfyr og kjøleskap.
.
Avtrekk mover kokemuligheter ført ut.
Kjøkkenet fremstår med en helhetlig og funksjonell innredning bestående av hvite fronter, benkeplater i laminat med benkebeslag i porselen. Innredningen har god lagringskapasitet med både skuffer og overskap.
Overflater på vegger og gulv består av tapet og belegg. Overflatene er generelt jevnt vedlikeholdt, men med noe normal bruksslitasje.
Hvitevarer, herunder oppvaskmaskin og komfyr, fremstår som funksjonelle ved visuell kontroll. Det er ikke registrert synlige skader på innredning eller overflater.
Samlet vurderes kjøkkenet å ha god bruksmessig standard, med normal slitasje og behov for ordinært vedlikehold.
Mindre merknad på luftekanal til avtrekksvifte som bør skiftes.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vanninstallasjoner bestående av en kombinasjon av kobberrør og rør-i-rør-system. Rørføringer er delvis synlige i kjeller og under innredning.
Avløpsrør i PVC/plast og soil.
Synlige koblinger og rørføringer fremstår med normal bruksslitasje.

Beskrivelse av eiendommen

Det ble ikke registrert aktive lekkasjer på befaringstidspunktet, men enkelte eldre kobberrør og koblinger er observert.
Installasjonen vurderes å være utført etter eldre praksis, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.
Tiltak må beregnes når våtrom oppgraderes.
Ventilasjonen baserer seg hovedsakelig på naturlig ventilasjon kombinert med mekaniske avtrekksløsninger i enkelte rom.
På bad er det installert elektrisk vifte for mekanisk avtrekk.
Det er etablert flere tilluftsventiler i boligen, samt luftespalter i vinduer, som bidrar til tilførsel av frisk luft. Dette gir et enkelt ventilasjonssystem basert på naturlig luftutskifting.
Løsningen vurderes å være i tråd med eldre byggestandard.
Varmepumpe etablert i stue. Ukjent alder.
VV tank på 200 liter etablert i kjeller. VV tank på 30 liter etablert i leilighet.
Boligen har elektrisk anlegg med hovedsikring på 50 ampere.
Sikringsskapet er plassert innvendig og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilvern.
Det er installert nyere strømmåler (AMS-måler). Sikringsskapet fremstår oversiktlig merket, og det foreligger kursfortegnelse i skapet.
Det opplyses at anlegget er modernisert i ca. 2005. Anlegget vurderes derfor å være av en standard som var vanlig på oppføringstidspunktet, men ikke i henhold til dagens krav.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, oppgraderinger eller samsvarserklæringer.
Det er ikke utført kontrollmålinger eller inngrep i anlegget, og vurderingen er basert på visuell observasjon.

Det anbefales at det gjennomføres en el-kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for vurdering av tilstand, kapasitet og eventuelle behov for oppgraderinger.
Ukjent utførelse av el-arbeider i kjeller. Lite fagmessig synlig arbeider. En utvidet kontroll bør foretas.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på byggegrunn bestående av stedlige masser.
Terrenget rundt boligen er skrånende, med partier grus og stedvis opparbeidede masser.
Terrengforholdene gir generelt gode avrenningsforhold bort fra bygningen, men enkelte partier med fall mot konstruksjonen kan medføre lokal vannpåvirkning ved nedbør og snøsmelting.

Det anbefales å påse at terreng faller fra bygningen, samt jevnlig kontroll av overflatevann og drenering for å redusere risiko for fuktbelastning mot grunnmur
Terrenget rundt boligen er i hovedsak opparbeidet med drenerende masser som grus og pukk, og det er etablert fall fra bygningen i flere områder. Dette bidrar til bortledning av overflatevann.
Det er registrertsmøremembran på grunnmur. Dreneringens funksjon og tilstand er ikke kontrollert ved inngrep, og vurderingen er basert på visuelle observasjoner.
TG 2 på grunn av alder og mindre synlig saltutslag.
Den bærende grunnmur består av murt betong blokker med utvendig murpuss. Grunnmur er stort utforret i kjeller med tilfylte masser utvendig og derfor begrenset kontrollert.
Stedvis noe eldre riss/sprekker i murverk/garasje. Eier opplyser att ingen videre utvikling er registrert siden overtagelse av eiendommen. Se bilder. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.
Terreng rundt boligen er lett skrånende.
Utvendige avløpsledninger er fra byggeår. Avløpsledninger er utført i soil noe som er en vanlig og hensiktsmessig løsning med god levetid under normale forhold. Vannrør av ukjent materiale.
Vannrør med bra vanntrykk ved funksjonstest.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller utført kontroll som bekrefter tilstand på ledningene utover visuell vurdering der dette er tilgjengelig. Slike installasjoner ligger hovedsakelig skjult i grunnen, og tilstand vurderes derfor i stor grad ut fra alder og funksjon.
Ledningene vurderes som tidsmessige i forhold til byggeår, og materialvalg anses som tilfredsstillende.

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

Boligen fremstår med grunnleggende HMS-tiltak som røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er ikke observert forhold som tilsier umiddelbar helsefare ved normal bruk.
Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåer i boligen. I tillegg bør det gjennomføres jevnlig kontroll av brannsikkerhetsutstyr for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå.
Trapp bør etableres rekkverk fra terrasse.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

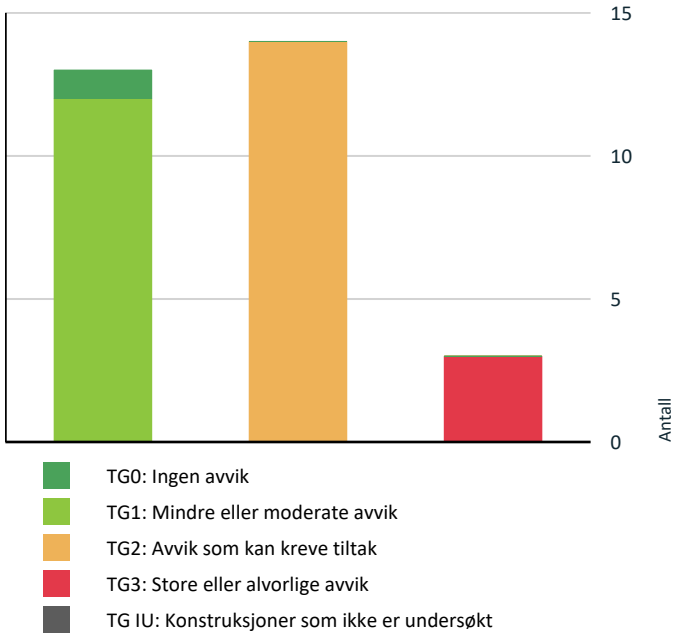
Enebolig

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

Tegninger stemmer ikke med dagens rom i kjeller. Tilbygget terrasser og utvendig adkomst til kjeller er ikke inntegnet på plantegninger.

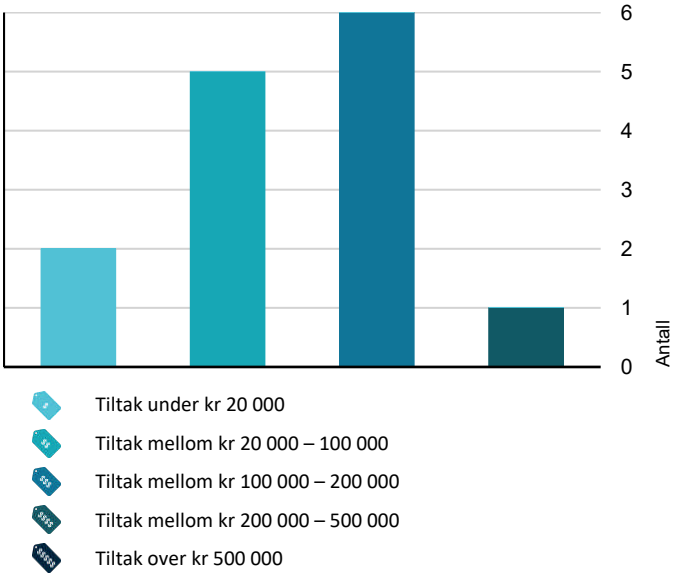
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1964

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Etablert leilighet i kjeller (ikke lovlig).

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med krum betong takstein skiftet 2017. Pipegjennomføring med beslag. Takrenner montert.
Taktekking fremstår med jevn overflate og normal funksjon. Takstein ligger i hovedsak riktig og uten synlige forskyvninger eller større skader. Det registreres normal værslitasje og alderspreg på takstein, herunder noe misfarging, noe mose og begynnende overflateforvitring. Dette er forventet for denne type tekking.
Pipe og beslag fremstår visuelt tett og tilfredsstillende utført fra tilgjengelig observasjonsnivå. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer.

Årstall: 2017

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takvannssystemet består av takrenner og nedløp i plastbelagt stål, som fremstår som relativt moderne og visuelt i brukbar stand ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner i selve rennesystemet.
Nedløp er ført ned langs yttervegger og avsluttes til terreng og rør. Pipe med heldekkende beslag. Beslag ved takfot, raft og overganger mellom tak og vegg fremstår som funksjonelle.

Årstall: 2017

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført med liggende bordkledning montert på bindingsverkskonstruksjon i 10 cm tykkelse. Bindingsverk vegger isolert med 10 cm isolasjon i hulrom sett med tanke på byggeår.
Kledningen fremstår ved befaringstidspunktet som værslitt med synlig avskaling av maling. Se bilder.
Det er ikke mulig å verifisere om det er etablert tilfredsstillende lufting bak kledningen, eller om konstruksjonen er utført i henhold til dagens anbefalte prinsipper med luftespalte og musebånd. Manglende eller utilstrekkelig lufting kan medføre opphopning av fukt bak kledningen, med risiko for skjulte fuktskader i underliggende konstruksjon.
Vindus omramminger og øvrige detaljutførelser fremstår visuelt som værslitt. Fasader fremstår med behov for tiltak.

Tilbygget garasje oppført i murt betonglokker. Utvendig tekket med malt murpuss. Yttervegger med synlig sprekk i murverk. Se bilde.

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

Synlig elde og værslitt fasadepanel. Murvegg i garasje med sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak må beregnes i form av stedvis utskiftning av fasadepanel og overflate behandling.
Det anbefales utskiftning av fasadepanel med tilleggsisolering av yttervegger i henhold til dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Tilstandsrapport



Sprekk i murverk

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som plassbygget sperrekonstruksjon (W stol) bærende på yttervegg. Konstruksjonen fremstår fra byggeår med ordinær utførelse. Det er etablert undertak og innvendig kledning.

Ved visuell kontroll fremstår trekonstruksjonene som tørr og uten synlige tegn til omfattende fuktskader, råte eller soppangrep. Det er heller ikke observert tydelige deformasjoner, nedbøyninger eller svikt i bærende konstruksjoner. Materialene fremstår generelt som rette og uten vesentlige sprekker utover normal krymp og naturlige variasjoner i trevirket.

Takkonstruksjonen å være i tilfredsstillende stand ut fra visuelle observasjoner, men med usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjons oppbygninger og ventilasjons forhold.
Det anbefales og tileggsisolere loft som ett energisparende tiltak.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår i hovedsak fra 1990 tallet med 2 lags isolerglass vinduer med rammer og karmer i malt trevirke. Overflater, beslag og rammer fremstår med synlig værslitasje.

Det observeres enkelte eldre vinduer fremstår med slitasje og utvendig råteskader. Eldre vinduer vil normalt ha svakere isolasjonsevne og kan være mer utsatt for trekk, kondens og varmetap.

Innvendig fremstår vinduer uten klare tegn til fuktskader i de viste områdene, men det bemerkes at enkelte glass har noe smuss/slitasje og redusert klarhet, som kan være aldersrelatert.
Utskiftning av eldre vinduer må beregnes.
Leilighet i kjeller har nyere vinduer i PVC skiftet 2020. Vinduer fyller sin funksjon.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG 2 pga av alder.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Stedvis utskiftninger av vinduer må beregnes. Vindu på sørvegg med synlig utvendig råteskader i trevirke.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Hvit entredør skiftet på 1990 tallet. En-fløya balkongdør i stue med isolerglass skiftet 1990 tallet. Rammer og larmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy slitasje. TG 2.
Nyere dør til leilighet fra 2020. Dør fyller sin funksjon.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Dører med begrenset videre levetid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse fremstår som romslig og med trevirke i impregnert trevirke. Selve terrassekonstruksjonen fremstår med synlige tegn til skjevheter og overflater er værpåvirket og vil kreve jevnlig vedlikehold for å opprettholde levetid. Rekkverk i spilepanel med store lysåpninger. Arbeidene bærer prega av egeninnsats(lite fagmessig. Ukjent hvordan pilarer er telesikret i grunn.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Visuelt synlig avvik på overflater. Lite fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Tiltak vil være å etablere rekkverk til trapp og minske lysåpninger mellom spiler for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har etablert trappesluse til leilighet i kjeller. Vegger i impregnert trevirke med tilfylte masser. Trappe sluse delvis overbygget. Rekkverk med lav høyde.
Arbeidene bærer preg av egeninnsats/lite fagmessig og er ikke bygget i henhold til dagens krav. TG 3.

Trapp fra terrasse til hage er bratt og mangler forskriftsmessig rekkverk.

Platting og trapp til hovedinngang i malt impregnert trevirke. Plating og trapp fyller sin funksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

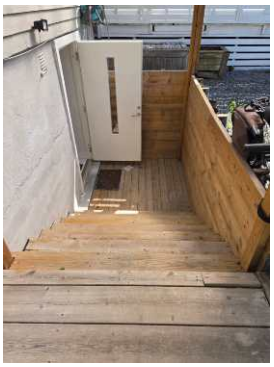
Trappesluse er ikke oppført etter gjeldene krav. Konstruksjonen vil over tid føre til funksjons svikt.
Trapp fra terrasse mangler rekkverk

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trappesluse til kjeller må beregnes utbedret. Trapp fra terrasse må etableres forskriftsmessig rekkverk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Trappesluse til kjeller



Entre trapp



Trapp fra terrasse til hage.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige overflater fremstår generelt som jevnt vedlikeholdt og med normal standard for boligens alder. Det er gjennomgående benyttet malte flater, tapet og panel på vegger. Panel og takplater i himlinger. Laminat, belegg og fliser på gulvflater. Overflatene fremstår i hovedsak uten større skader, men med noe normal slitasje i form av merker, mindre ujevnheter og alderspreg.

Det må påregnes noe slitasje og behov for vedlikehold over tid. Overflater vurderes innvendige å være i tilfredsstillende stand, med normal bruksslitasje og behov for jevnlig overflatevedlikehold. Arbeidene i leiligheten er lite fagmessig utførelse.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet mot grunn fremstår som et tradisjonelt trebjelkelag over kjeller. Bjelkelag består av trebjelker med gulvbord over, og med tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør ført i hulrommet. Gulvene i oppholdsrom fremstår som plane og stabile, uten synlige tegn til setninger eller større skjevheter. Overflater som laminat og belegg ligger jevnt, noe som indikerer at underliggende konstruksjon i hovedsak er intakt.
Gulv i leiligheter består av betong plate på grunn. Mindre avvik på overflater.

Brann og lydskille mellom leilighet og 1.etasje er ikke bygget i henhold til dagens krav.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Manglende brann og lydskille mellom leilighet og 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Ønskes leilighet godkjent i Skien kommune må tiltak beregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe og ildsted fremstår som solide, tradisjonelle konstruksjoner oppført i teglstein. Pipe er sentralt plassert i boligen og fungerer til varmekilde i kombinasjon med vedovner. Overflatene på pipe fremstår generelt i god stand uten synlige sprekker eller deformasjoner som skulle indikere strukturelle skader.

Vedovn fremstår som funksjonell og av nyere type, med glassdør og lukket forbrenning. Ildsted er plassert på ubrennbart underlag, hovedsakelig stålplate , men mangler brannplate i front. Det er også viktig å merke seg at det ikke er dokumentert kontroll av pipe eller ildsted (feiing/tilsyn), og det anbefales å kontrollere at anlegget er godkjent og tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Brannplate mangler på gulv i front.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Plate/fliser etc. må etableres i front av ildsted.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av leilighet med egen inngang. Det er etablert laminat på gulvflater og belegg. MDF panel og panel på veggflater.
Rom består av entre, stue, kjøkken, soverom og bad til leilighet.
Trapperom og kontorrom til hovedbolig.
So nevnt før er arbeidene lite fagmessig utført. TG 2 settes derfor her.

Vurdering av avvik:

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

Lite fagmessig utførelse. Synlig avvik på overflater/gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Ønskes leilighet godkjent må tiltak beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til kjeller i malt trevirke. Håndlist i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fremstår generelt i normal til god stand med varierende utførelse og alder. Det er eldre findører fra byggeår i 1.etasje og noe nyere speildører i kjeller. Overflater og funksjon virker tilfredsstillende ved visuell kontroll, men har fått en høy alder. Stedvis utskiftninger må beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i 1.etasje og fremstår som et tradisjonelt våtrom. Vegger er utført med fliser på vegg og gulvflater. Himling er utført med malt panel. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant med innredning og gulvmontert toalett. Dusjkabinettet medfører at direkte vannbelastning på vegger og gulv i hovedsak begrenses.
Det er vindu i rommet som gir naturlig ventilasjon, i tillegg til ventil/mekanisk avtrekk i vegg. Ventilasjonsforholdene vurderes som tilfredsstillende ut fra visuelle observasjoner.

Badet fremstår med normalt god bruksmessig standard og vurderes å være oppført eller oppgradert etter tidligere byggestandard. Det foreligger ikke synlig dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:

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

TG 3 pga. av alder og påregnelig oppgradering

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.

Potensielle kjøpere må beregnes oppgradering av baderom til dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakning ble ikke foretatt ,da bad har våtsone mot yttervegg. Fuktmålinger kun utført med fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller fremstår som et tradisjonelt våtrom. Vegger er utført med fliser på veggflater og vinylbelegg på gulvflater. Himling er utført med malt panel.
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant med innredning og gulvmontert toalett. Dusjkabinettet medfører at direkte vannbelastning på vegger og gulv i hovedsak begrenses.
Ventilasjon består av ventil i himling.
Badet fremstår med lite fagmessig utførelse og er ikke bygget i henhold til dagens krav. Det foreligger ikke synlig dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

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

Lite fagmessig utført arbeider. Se bilder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Oppgradering av bad bør beregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakning ble ikke foretatt ,da bad har våtsone mot murvegger. Fuktmålinger kun utført med fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fremstår med en helhetlig og funksjonell innredning bestående av hvite fronter, benkeplater i laminat med benkebeslag i porselen. Innredningen har god lagringskapasitet med både skuffer og overskap.
Overflater på vegger og gulv består av tapet og belegg. Overflatene er generelt jevnt vedlikeholdt, men med noe normal bruksslitasje.
Hvitevarer, herunder oppvaskmaskin og komfyr, fremstår som funksjonelle ved visuell kontroll. Det er ikke registrert synlige skader på innredning eller overflater.
Samlet vurderes kjøkkenet å ha god bruksmessig standard, med normal slitasje og behov for ordinært vedlikehold.
Mindre merknad på luftekanal til avtrekksvifte som bør skiftes.



Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er utført med enkel kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Overflater består av fliser på vegger. Panel i himling. Det er oppstilt komfyr og kjøleskap.

.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tiltak må beregnes.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk mover kokemuligheter ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vanninstallasjoner bestående av en kombinasjon av kobberrør og rør-i-rør-system. Rørføringer er delvis synlige i kjeller og under innredning.
Avløpsrør i PVC/plast og soil.
Synlige koblinger og rørføringer fremstår med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer på befaringstidspunktet, men enkelte eldre kobberrør og koblinger er observert.
Installasjonen vurderes å være utført etter eldre praksis, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.
Tiltak må beregnes når våtrom oppgraderes.

Vurdering av avvik:

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

Anlegget med varierende alder og stedvis behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tiltak må beregnes når våtrom oppgraderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen baserer seg hovedsakelig på naturlig ventilasjon kombinert med mekaniske avtrekksløsninger i enkelte rom.
På bad er det installert elektrisk vifte for mekanisk avtrekk.
Det er etablert flere tilluftsventiler i boligen, samt luftespalter i vinduer, som bidrar til tilførsel av frisk luft. Dette gir et enkelt ventilasjonssystem basert på naturlig luftutskifting.
Løsningen vurderes å være i tråd med eldre byggestandard.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe etablert i stue. Ukjent alder.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV tank på 200 liter etablert i kjeller. VV tank på 30 liter etablert i leilighet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG 2 pga. av alder

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport





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

Boligen har elektrisk anlegg med hovedsikring på 50 ampere.
Sikringsskapet er plassert innvendig og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilvern.
Det er installert nyere strømmåler (AMS-måler). Sikringsskapet fremstår oversiktlig merket, og det foreligger kursfortegnelse i skapet.
Det opplyses at anlegget er modernisert i ca. 2005. Anlegget vurderes derfor å være av en standard som var vanlig på oppføringstidspunktet, men ikke i henhold til dagens krav.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, oppgraderinger eller samsvarserklæringer.
Det er ikke utført kontrollmålinger eller inngrep i anlegget, og vurderingen er basert på visuell observasjon.

Det anbefales at det gjennomføres en el-kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for vurdering av tilstand, kapasitet og eventuelle behov for oppgraderinger.
Ukjent utførelse av el-arbeider i kjeller. Lite fagmessig synlig arbeider. En utvidet kontroll bør foretas.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 Kontroll av el-anlegg i leilighet kjeller bør foretas.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på byggegrunn bestående av stedlige masser.
Terrenget rundt boligen er skrånende, med partier grus og stedvis opparbeidede masser.
Terrengforholdene gir generelt gode avrenningsforhold bort fra bygningen, men enkelte partier med fall mot konstruksjonen kan medføre lokal vannpåvirkning ved nedbør og snøsmelting.

Det anbefales å påse at terreng faller fra bygningen, samt jevnlig kontroll av overflatevann og drenering for å redusere risiko for fuktbelastning mot grunnmur

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er i hovedsak opparbeidet med drenerende masser som grus og pukk, og det er etablert fall fra bygningen i flere områder. Dette bidrar til bortledning av overflatevann.
Det er registrertsmøremembran på grunnmur. Dreneringens funksjon og tilstand er ikke kontrollert ved inngrep, og vurderingen er basert på visuelle observasjoner.
TG 2 på grunn av alder og mindre synlig saltutslag.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TG 2 pga. av alder

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Utskiftning av drenering må beregnes på sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Den bærende grunnmur består av murt betong blokker med utvendig murpuss. Grunnmur er stort utforret i kjeller med tilfylte masser utvendig og derfor begrenset kontrollert.
Stedvis noe eldre riss/sprekker i murverk/garasje. Eier opplyser att ingen videre utvikling er registrert siden overtagelse av eiendommen. Se bilder. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Utbedring av sprekker må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er lett skrånende.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsledninger er fra byggeår. Avløpsledninger er utført i soil noe som er en vanlig og hensiktsmessig løsning med god levetid under normale forhold. Vannrør av ukjent materiale.
Vannrør med bra vanntrykk ved funksjonstest.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller utført kontroll som bekrefter tilstand på ledningene utover visuell vurdering der dette er tilgjengelig. Slike installasjoner ligger hovedsakelig skjult i grunnen, og tilstand vurderes derfor i stor grad ut fra alder og funksjon.
Ledningene vurderes som tidsmessige i forhold til byggeår, og materialvalg anses som tilfredsstillende.

Årstall: 1964

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.

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

Tilstandsrapport

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

Boligen fremstår med grunnleggende HMS-tiltak som røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er ikke observert forhold som tilsier umiddelbar helsefare ved normal bruk.
Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåer i boligen. I tillegg bør det gjennomføres jevnlig kontroll av brannsikkerhetsutstyr for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå.
Trapp bør etableres rekkverk fra terrasse.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• 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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

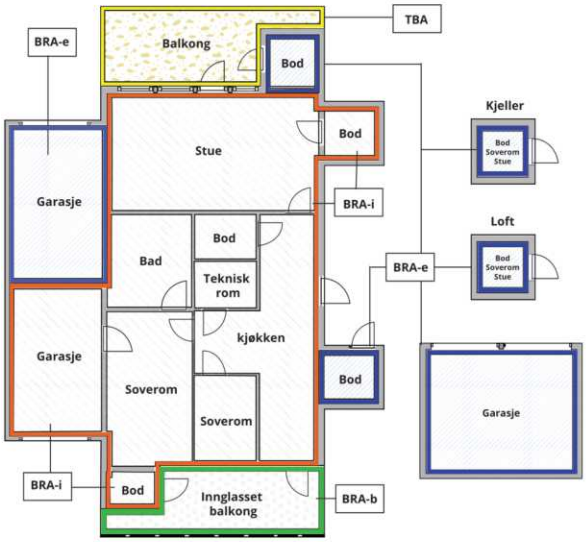
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	81	15		96	46
Kjeller	78			78	
SUM	**159**	**15**			**46**
SUM BRA	**174**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré/gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		
Kjeller	Trapperom, kontor, entré, kjøkken, stue, bad, soverom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer ikke med dagens rom i kjeller. Tilbygget terrasser og utvendig adkomst til kjeller er ikke inntegnet på plantegninger.

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: Leilighet i kjeller er ikke godkjent i Skien kommune.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Almire Ablet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	1235		0	757.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Arne Garborgs gate 64

Hjemmelshaver

Ablet Almire, Folkestad Fredrik, Folkestad Svein Halvor, Eysa Ubul Kasim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Falkum i Skien kommune, i et etablert og rolig boligfelt bestående hovedsakelig av frittliggende eneboliger og leilighetsbebyggelse.
Området fremstår som barnevennlig og med kort avstand til dagligvareforretninger, skole, barnehage og offentlig kommunikasjon. Det er også tilgang til rekreasjonsområder og turmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via interne boligveier i etablert boligfelt. Veiene fremstår som asfalterte og med normal standard for området. Adkomstforholdene vurderes som gode for både gående og kjørende.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i henhold til gjeldende reguleringsplan. Det er ikke innhentet detaljerte reguleringsopplysninger ved befaring, og opplysningene er basert på generelle forhold for området.

Om tomten

Boligen er beliggende på selveier tomt. Tomten fremstår som opparbeidet med beplantning tilhørende prydbusker og hekk. Terrenget i området er variert, og overflatevann ledes bort via naturlig fall og etablerte løsninger.
Gårdplass med biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke vurdert som del av denne gjennomgangen. For opplysninger om tinglyste rettigheter, servitutter eller andre forhold henvises det til eiendomsmegler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Målebrev			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	13.05.2026	
3	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 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/HQ1949

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

Dato: 21.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	Oppdragsnr.	103260075
Addresse	Arne Garborgs gate 64		
Postnr.	3718	Sted	SKIEN
Selgers navn	Ubulkasim Aisha		
Selgers navn	Almire Ablet		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

20.03.2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år og 6 månder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

38073105

Våtrom

Initialer selger:
U A
A A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Begge bad har fått TG3 i tilstandsrapporten. Bade i 1. etasje (cirka.1990) har fått tg3 på grunn av alder og oppnådd levetid. Bade i kjeller (2020) er beskrevet i rapporten som lite fagmessig utført. det vises til tilstandsrapporten s,14 og 15.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Monterte en dusjkabinett på kjeller toalett.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Meg selv.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Dusjkabinett er montert som egeninnsats. Tilkobling til eksisterende blandebatteri og avløp til sluk er utført av ufaglært (huseier).

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Monterte en avløps kvern og dusjkabinett til toalett i kjelleren som egeninnsats.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

jeg har gjort det selv.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Monterte en avløps kvern og dusjkabinett til toalett i kjelleren som egeninnsats.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er målt høydeforskjeller (skjevheter) på mellom 15-30 mm i etasjeskillet (s. 13). Det er også registrert riss og sprekker i grunnmur og i murverk på garasje (s. 18). Disse sprekkene har vært stabile i min botid. Det henvises til tilstandsrapporten for

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Flere vinduer er fra 1990 og har fått TG2 på grunn av slitasje, blant annet på sørvegg og punkterte glass. Det er også registrert avskalling, riss og noe råte på utvendig fasade/mur på garasje. Det henvises til tilstandsrapporten s. 10, 11 og 15.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er registrert TG2 på drenering på grunn av alder. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellermur, og målt fuktnivå som bør overvåkes. Det henvises til tilstandsrapporten s. 13 og 18.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Kjelleren ble modernisert og etablert som leilighet rundt 2020 (mangler dokumentasjon). I mai 2023 åpnet jeg opp en ny utvendig inngang til kjelleren som egeninnsats. Det henvises til tilstandsrapporten s. 5 og 10 .

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

det er gjort av meg selv.

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Ifølge tilstandsrapporten s. 17 er det registrert ukjent utførelse og lite fagmessig synlig el-arbeid i kjelleren. Det anbefales en utvidet kontroll.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

monterte en varmtvann tanken på kjelleren av meg selv.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

det jord av meg selv.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilbygde terrasser og utvendig adkomst/trappeløp til kjelleren bærer preg av egeninnsats og avviker fra de godkjente byggetegningene. Det henvises til tilstandsrapporten s. 5, 10 og 21.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boligen har en innredet leilighet i kjelleren. Gjør oppmerksom på at denne leiligheten IKKE er godkjent for varig opphold eller som egen boenhet/utleiedel hos Skien kommune. Det henvises til tilstandsrapporten s. 10, 20 og 21.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

råteskade på enkelte eldre vinduer særlig på sør vegg fasade panel og garasje det henvises til tilstandsrapporten s.5 10 og 11.

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
U A
A A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

det er registeret riss og sprekker i murverk. det henvises tilstandsrapport s.10 og 18

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

tilstandsrapport i 14.05.2026

Er forholdet utbedret?

nei, det henvises til denne rapporten for fullstendig oversikt.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

etablert leiligheten i kjeller (2020) mangler kommunal godkjenning og registeret i tilstandsrapport s. 10 og s 21.

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det vises til den ferske tilstandsrapporten for fullstendig teknisk og arealless dokumentasjon av eiendommen. Kjøper oppfordres til å lese denne grundig.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.05.2026

Signert av *Ubulkasim Aisha*

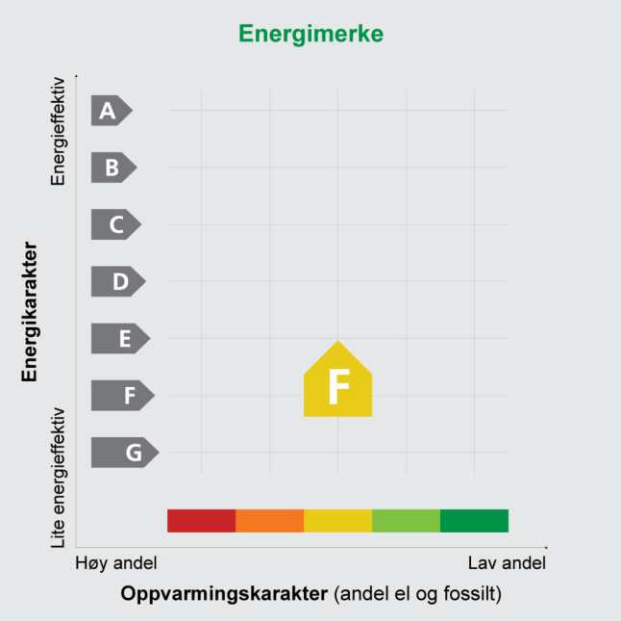
Signert av *Almire Ablet*

Initialer selger:
U A
A A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Arne Garborgs gate 64
Postnr	3718
Sted	Skien
Leilighetsnr.	
Gnr.	300
Bnr.	1235
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1072583
Dato	09.11.2019



Innmeldt av	ARNE Bjørndalen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	156
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt
Type bygg:	Eksisterende bygg
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt

Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Utskriftsdato: 20.04.2026

Oversiktskart for eiendom 4003 - 300/1235//



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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/3330/101
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 15:10

17/12-62. Dagbok nr. 3330 1962
Skien sorenskriverembete

St.kv. 75,-
Kjp. K.V.

Festekontrakt.

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

bortfester herved til..Leif Skifjeld,....., f. ..8/2-1927..,

tomten ...Arne Garborgsgate..... nr. .64..... i Skien,

av areal .729..... m² målt til midten av nevnte vei/gate og forøvrig på følgende vilkår:

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

2. I årlig grunnleie erlegger festeren eller rettsetterfølger (nedenfor kalt festeren) til grunneieren ukrevet kr. 0,40... pr. m², tilsammen kr291,60 ... kroner. -tohundreognittien.60/1 pr. år, som betales forskuddsvis med halve beløpet hvert års 2. januar og 1. juli, første gang ~~den~~ ved kontraktens underskrift, for tiden 1/10-1962 - 1/1-1963.
Av forfallen avgift svares rentesrente med 2% over Norges Banks diskonto til enhver tid, dog minst 5%.
Etter hvert 5. år kan hver av partene forlange leien regulert under hensyn til endringer i rentenivået eller i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren. Hvis partene ikke blir enige om reguleringen, treffes avgjørelsen ved voldgift. Hver av partene oppnevner i tilfelle sin voldgiftsmann. Hvis disse ikke blir enige, oppnevner sorenskriveren i Skien oppmann.
Foranstående leie betales á conto inntil pristakst er holdt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kontrakten er opprettet i to eksemplarer.
Skien, den 15.12.1962.

Som grunneier: Som fester:

.....Ellen Folkestad..... .....Leif Skifjeld.....
etter fullmakt.

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

Kjell Skjelbred. h.r. adv.
Skien d.u.s.

Tilføyelse: Festepenger vil ikke bli opkrevet så lenge prisforskriftene er til hinder for det. Da den nuværende festeavgift er fastsatt ved offentlig regulering, er partene enige om at avgiften når som helst kan revideres i samsvar med de til enhver tid gjeldende prisforskrifter. Hvis prisforskriftene oppheves, blir festeavgiften straks å ta opp til ny vurdering. Grunneieren skal i så fall også ha rett til å kreve leie av gategrunnen frem til midten av gaten, ialt 93,65 m 2. Spørsmålet om hvilken innflytelse dette skal få for grunnleien, kan i tilfelle kreves avgjort ved voldgift, jfr. post 2.siste ledd.

Ferdigattest
Gjenpart

403/62
716/64
Beh. nr.

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
KONGENSGATE 20 V
SENTRALBORD 21507
RH/EAA

Skien, den 22 / 2 19 66

ANSVARSHAVENDE

Herr Leif Skifjeld.
A. Garborgsgt 64
Skien

SONE:

Indre

ARB. ART:

Opff av enebolig

BYGGEMELDING

Eiendom	A Garborgsgt 64		gate/vei
Matr.nr.	64	g.nr. 1235	br.nr.
Eier	Leif Skifjeld		
Dato	30 / 6 19 64	Beh. 9 / 7 19 64	

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

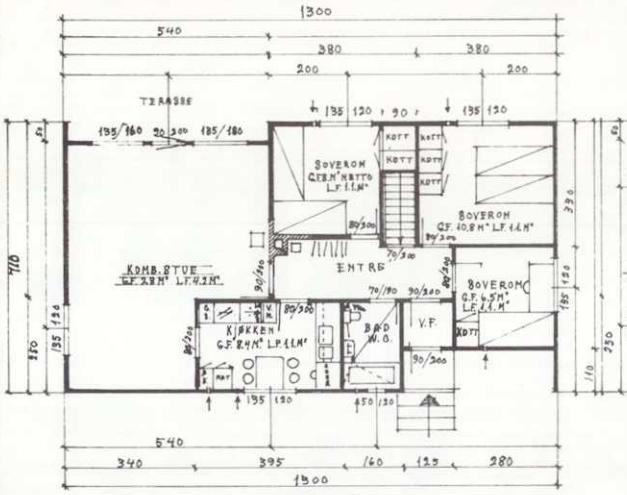
Bygningssjefens kontor, den 22 febr 1966

Toralf Hovi

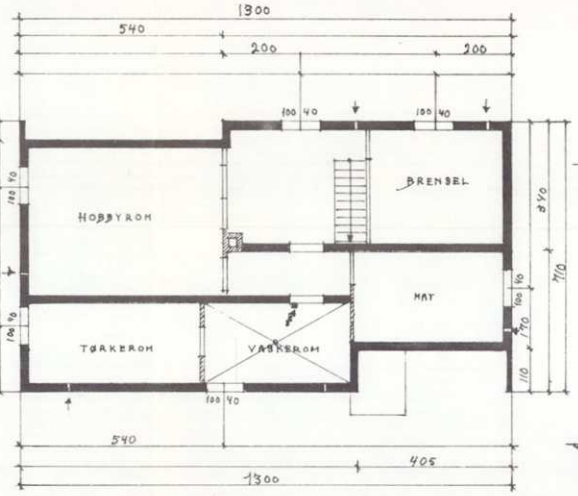
Rolf Hobæk

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

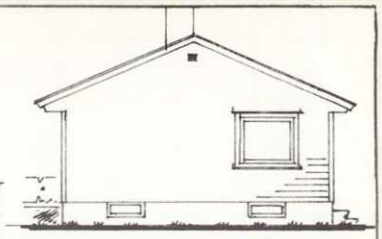
(Skjema Q2)



1. ETASJE



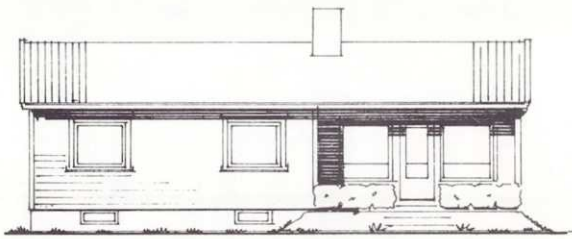
KJELLER



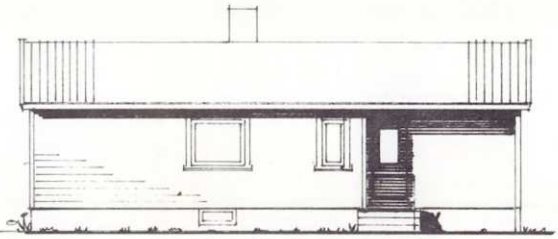
FASADE MOT S-Ø



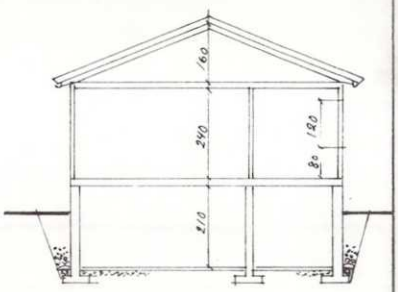
FASADE MOT N-V



FASADE MOT S-V



FASADE MOT N-Ø

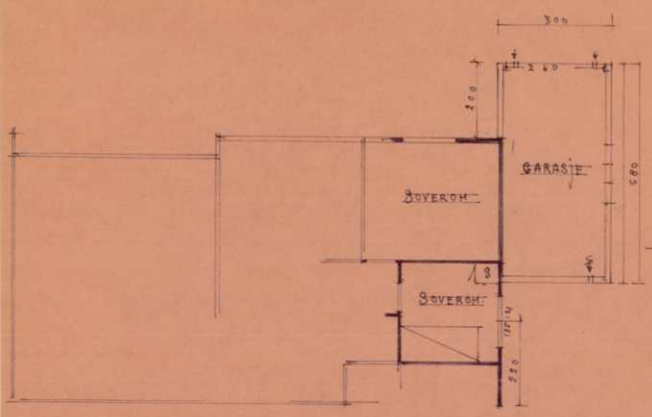


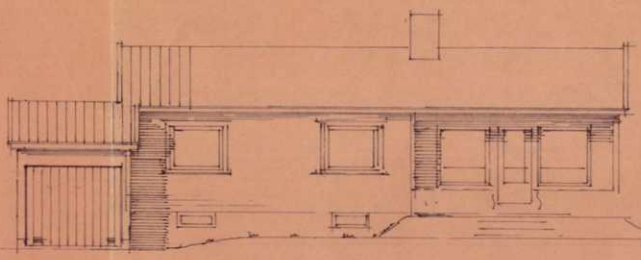
SNITT.

G.F. 85 M²

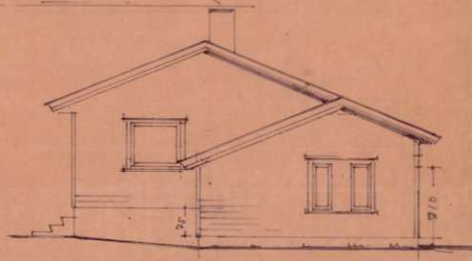
H+	DATO	ENEBOLIG NO. 2000 H+
	25-10-60	LEIEAREAL = 80 M²
		EGR.
	MÅL 1:100	HR. Leif Skiftett
		BYGGEKOMMUNE: Gjerpen
		Willy Solheim

SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 403 1962



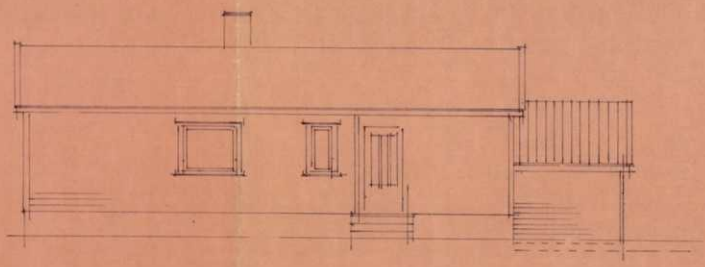


FASADE MOT Vest



FASADE MOT Nord

FROSTFRI DYBDE



FASADE MOT Øst

SKIENS BYGNINGSRÅD
SAK 30/6 19 64

GARASJE FOR HUSTYPE H1		MÅL = 1:100	TEGN. NR
BYGGHERRE: Leif Skiftelb		DATO	BL. NR.
BYGGEKOMMUNE: Skien			
UTFØRENDE ARKITEKT: TØMRERMST. Willy Solheim			

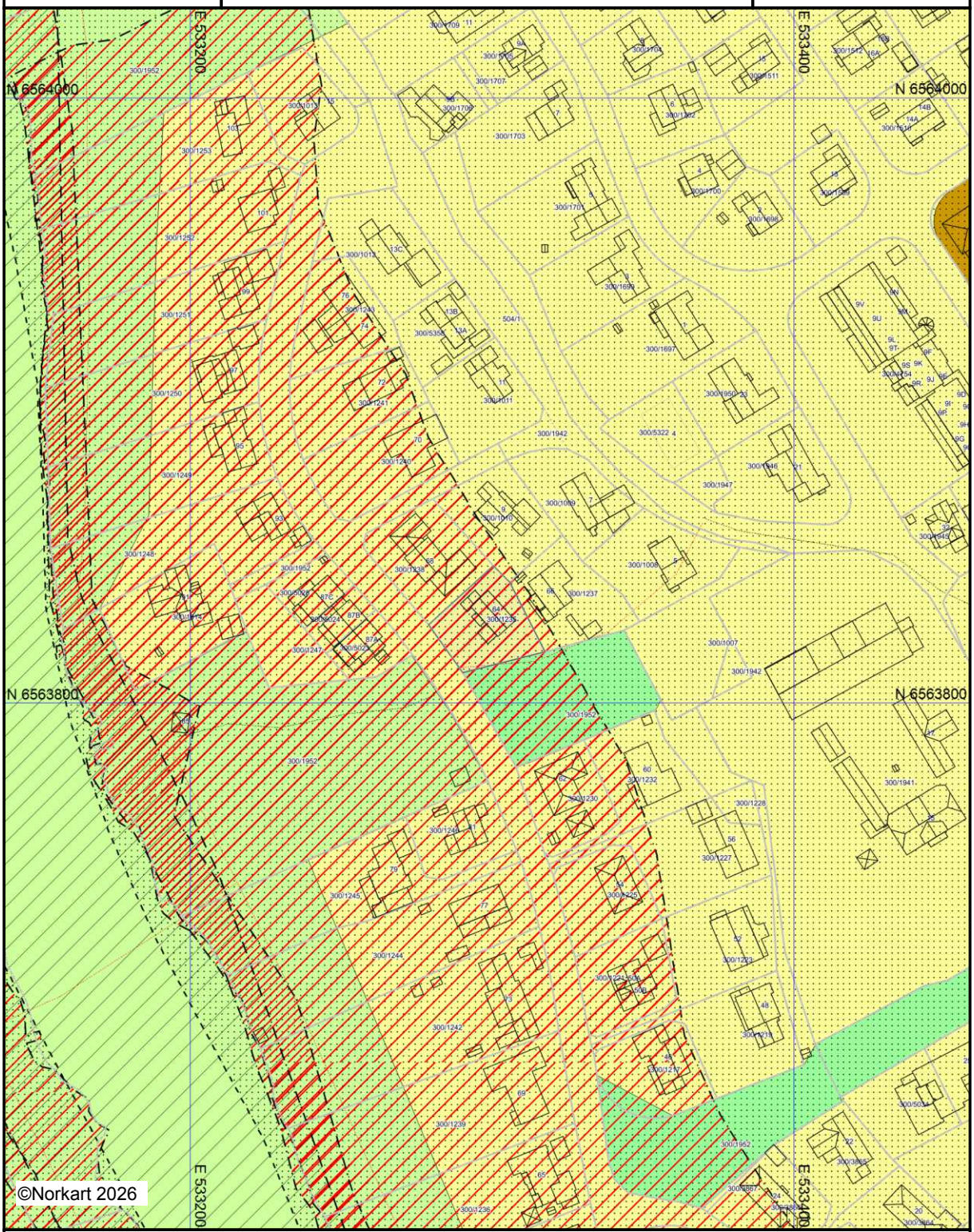
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 300/1235
Adresse: Arne Garborgs gate 64
Utskriftsdato: 20.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

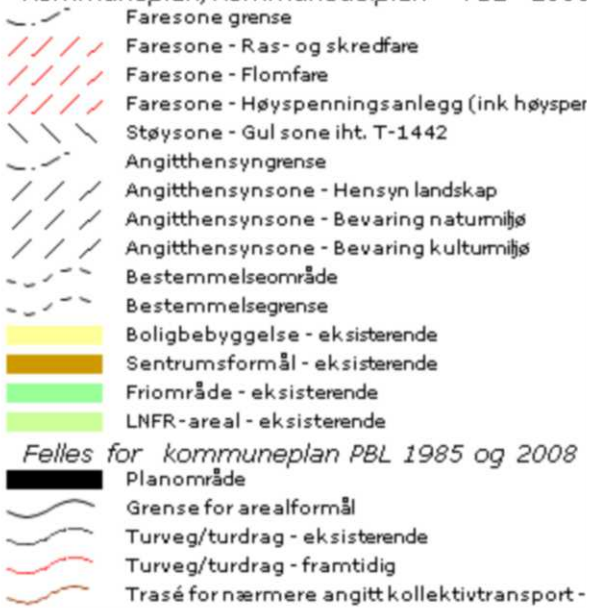
UTM-32



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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Utskriftsdato: 20.04.2026

Eiendomskart for eiendom 4003 - 300/1235//



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	757,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6563827,78	**Øst**	533298,04	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6563825,79	533278,92	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,00	
2	6563810,04	533290,17	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,36	
3	6563816,82	533317,49	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,15	
4	6563839,86	533305,75	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,86	
5	6563845,38	533300,3	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,76	

Arne Garborgs gate 64

Nabolaget Falkumjordet/Stevneplassen - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne

SKOLER

Lunde barneskole (1-7 kl.) 499 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km
Oasen skole Grenland (1-10 kl.) 96 elever, 8 klasser	5 min 3 km
Gjerpen barneskole (1-7 kl.) 312 elever, 17 klasser	6 min 2.9 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Sk... 91 elever, 6 klasser	9 min 0.7 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 264 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	9 min 0.7 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	7 min 3.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Skagerak Arena Skien	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lindemanns gate Linje M2, M2N	6 min 0.5 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	22 min 1.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	54 min

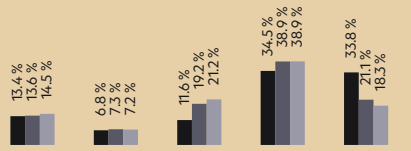
BARNEHAGER

Duestien barnehage (1-6 år) 142 barn	11 min 1 km
Falkum barnehage (1-5 år) 70 barn	12 min 1 km
Betanien barnehage (1-5 år) 20 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Falkum	7 min
Rema 1000 Falkum	8 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 65/100

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
- Sykkel

SPORT

Odd Stadion	7 min
Stevneplassen hall	8 min
Family Sports Club Sprek Fritid	7 min
SKY Fitness Skien	20 min

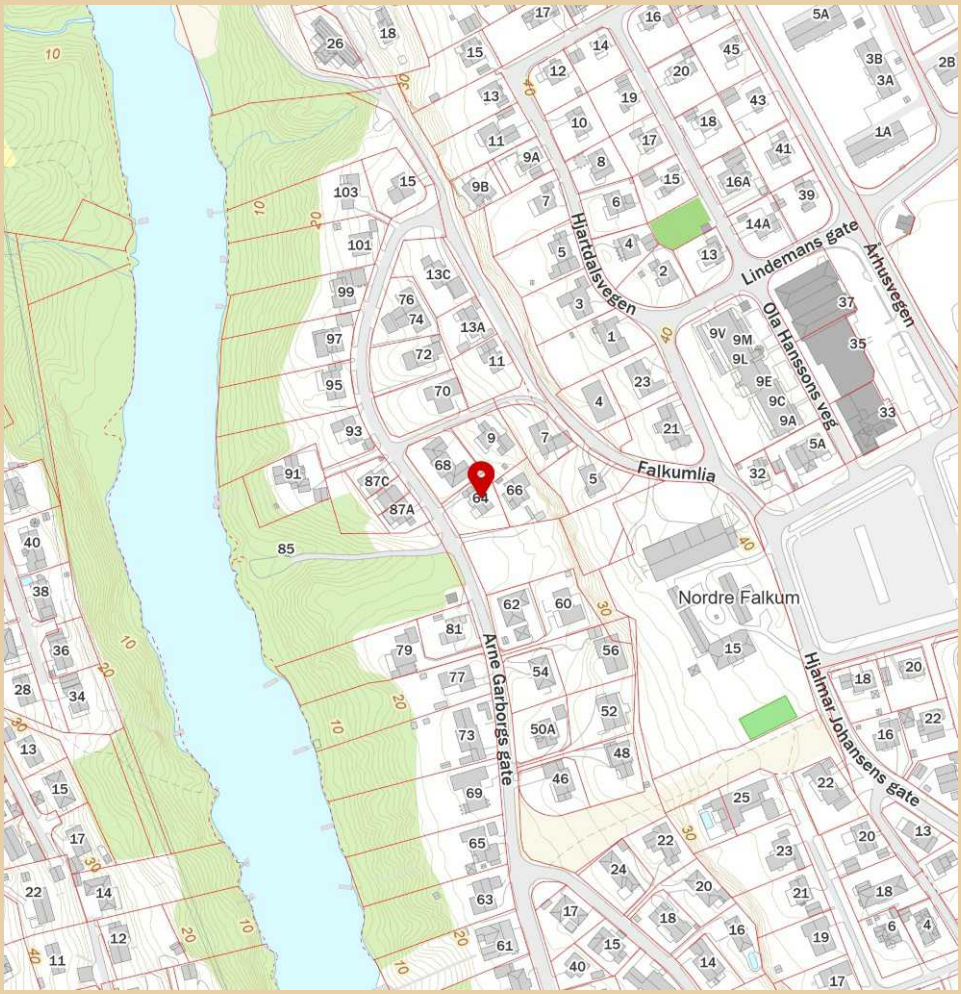
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

—

Gateparkering
Lett 79/100



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

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:
Arne Garborgs gate 64, 3718 Skien
Gnr. 300, Bnr. 1235, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
103260075

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Marius Lundeberg Enger

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 984 82 676

E-post: marius.enger@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.
