PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

GLASERVEGEN 129

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Reguleringskart og bestemmelser

Informasjon fra velforening

Eiendomskart

Servitutt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Glaservegen 129 , 3727 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 2, bnr. 696

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 17.09.2026 **Rapportdato:** 24.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3332 **Eiendomsverdi ref nr:** UQ2975

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Norsk takst

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen i Glaservegen 129 er oppført i 1978.

Boligen inneholder:

1. etasje: entré/gang, kjøkken, stue, WC-rom, bad og 3 soverom. Underetasje: diverse uinnredede rom.

Boligen er oppgradert på flere sentrale områder. Taktekking, takrenner, nedløp, beslag og pipehatt ble fornyet i 2022. Deler av utvendig kledning er skiftet i 2006, 2014 og 2017. Vinduer er i hovedsak fra 2011, med baderomsvindu fra 2004. Terrassen ble fornyet i 2017.

Badet ble totalrehabilitert av fagfolk i 2004, og det foreligger dokumentasjon på arbeidene. Kjøkkenet ble totaloppgradert i 2016. Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2003, og strømmåler ble skiftet i 2018.

Det er registrert lokale fuktforhold i underetasjen, med fuktmerker, avskalling og forhøyede fuktindikasjoner i enkelte områder, særlig mot utvendig kjellertrapp. Drenering langs øst- og sørvegg ble fornyet i 2014.

I 2012 ble det registrert sprekk i kjellervegg, og det ble etablert to støttevegger etter faglig vurdering. Det ble ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsutvikling ved befaringstidspunktet.

Det ble i 2026 registrert svart jordmaur og lokal råteskade i yttervegg. Forholdet ble fulgt opp, maurene er opplyst fjernet, og synlig råteskade er reparert.

Samlet fremstår boligen som normalt vedlikeholdt og oppgradert på flere områder, men det må påregnes videre oppfølging av fuktforhold i underetasjen, enkelte eldre bygningsdeler og normalt vedlikehold ut fra alder og bruk.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltak tekket med pappshingel. Taktekking, takrenner, nedløp, beslag og pipehatt ble fornyet i 2022 av fagfolk, og det foreligger faktura som dokumentasjon. Loftet er utført som kaldt loft med rupanel som undertak. Det ble ikke registrert tydelige tegn til pågående lekkasje eller vesentlige fuktskader i tilgjengelige deler av loftet.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk med stående trekledning. Deler av kledningen er skiftet i 2006, 2014 og 2017. Det er registrert enkelte tørre og skjeve bord i gavl. I 2026 ble det avdekket lokal råteskade i forbindelse med inntrengning av maur. Synlig skade er reparert av fagfolk, men skjulte deler av veggkonstruksjonen er ikke kontrollert.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Baderomsvinduet er fra 2004, mens øvrige vinduer, inkludert kjellervinduer, er fra 2011. Det er registrert normal alders- og værslitasje på enkelte utvendige treoverflater.

Hovedytterdør og verandadør er utført i malt tre. Det er registrert noe avflassing av maling på verandadøren, og normalt vedlikehold må påregnes.

Terrassen ble fornyet i 2017 og er utført i trekonstruksjon med terrassebord, bjelkelag og bærende trekonstruksjoner fundamentert på pilarer. Rekkverket har glassfelt og håndløper/stolper i metall. Det ble ikke registrert tydelige tegn til vesentlig svikt i terrassekonstruksjonen ved befaringen.

Utvendig trapp er utført i tre og fremstår med normal vær- og bruksslitasje. Trappen mangler håndløper/rekkverk, og forholdet må vurderes med hensyn til personsikkerhet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv i stue/oppholdsrom er teppebelagte, mens veggene hovedsakelig har malte overflater og himlingene består av Tak-ess-plater. Overflatene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, med enkelte mindre skjøtemerker/riss i himling.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er målt et høydeavvik på ca. 10 mm fra stue mot gang. Avviket vurderes som begrenset, og det ble ikke registrert tydelige tegn til vesentlig svikt i etasjeskillet.

Det ble installert radonsug i 2012. Etter etablering av tiltaket er det foretatt radonmålinger med lave verdier. I 2013 ble det målt under 20 Bq/m³ i stue og hovedsoverom og 20 Bq/m³ på soverom. I 2015 ble det målt henholdsvis 8, 8 og 9 Bq/m³.

Boligen har elementpipe fra byggeåret. Tidligere ildsted er fjernet, og ovnstilkoblingen i stuen er fylt igjen og overmalt. Siste opplyste tilsyn/feiing var i 2017. Beslag rundt pipe ble fornyet i forbindelse med takarbeidene i 2022.

Underetasjen består hovedsakelig av uinnredede rom med gulv og vegger i betong/mur. Det er registrert fuktmerker, misfarging, avskalling og forhøyede fuktindikasjoner i enkelte områder, særlig mot utvendig kjellertrapp. Eier opplyser også om noe mugg på kjellervegger. Drenering langs øst- og sørvegg ble fornyet i 2014. Fuktforholdene bør følges opp videre.

Innvendig trapp mellom underetasje og 1. etasje er utført i tre med åpne opptrinn og håndløper/rekkverk på én side. Utformingen avviker fra dagens krav til personsikkerhet, men må ses i sammenheng med byggeåret.

Innvendige dører er finerdører og fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

Det ble våren 2026 registrert svart jordmaur. Forholdet ble fulgt opp, og maurene er opplyst fjernet. I forbindelse med dette ble det avdekket lokal råteskade i yttervegg, som senere er reparert. Det ble ikke observert tegn til aktivt angrep ved befaringstidspunktet.

VÅTROM Gå til side

Badet ble totalrehabilitert i 2004 av fagfolk. Det foreligger faktura som dokumentasjon på arbeidene. Det er opplyst at rehabiliteringen omfattet fornyelse av membran/tettesjikt og sluk.

Våtrommet har flislagte vegger, himlingsplater og flislagt gulv med

Beskrivelse av eiendommen

elektriske varmekabler. Det er målt ca. 10 mm fall mot sluk, og dette vurderes som begrenset fall.

Det er plastsluk og skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegger og gulv. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til ca. 20 mm. Sluket var tilsmusset ved befaringen, noe som begrenset kontrollen av overgang mellom membran og sluk.

Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige funksjonsavvik på sanitærutstyret.

Våtrommet har naturlig ventilasjon via avtrekksventil i himlingen.

Det ble foretatt fuktmåling ved hulltaking i området ved kjellertrapp. Måleresultatet var 6,2, uten indikasjon på unormale fuktforhold i det undersøkte punktet.

Våtrommet har nå en alder på over 20 år, og redusert forventet restlevetid må påregnes for membran, sluk, overflater og øvrige våtromskomponenter.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra 2016 og har glatte fronter og benkeplate i laminat.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum i stål og komfyrvakt.

Synlige og tilgjengelige deler av innredningen er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er innredet med gulvstående toalett og servant med underskap.

Gulvet har belegg, og veggene har flislagte partier kombinert med tapet/malte overflater. Himlingen har malt overflate.

Synlige og tilgjengelige overflater og installasjoner er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.
Toalettrommet er innredet med gulvstående toalett og servant med underskap.

Det er opplyst at toalettet ble skiftet i 2020.

Synlige og tilgjengelige deler av sanitærutstyret er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige lekkasjer eller vesentlige funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.
Toalettrommet har avtrekksventil i himlingen.

Ventilen og tilgjengelige deler av ventilasjonen er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige skader eller andre vesentlige avvik ved befaringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består av både rør-i-rør-system med plastrør og glødde kobberrør med plasthylse. Fordelerskap er plassert i underetasjen. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige avvik på tilgjengelige rørføringer og koblinger.

Innvendige avløpsrør er hovedsakelig utført i plast. Det er opplyst at det i 2020 oppsto en mindre lekkasje på avløpsrør fra toalett. Forholdet ble reparert av fagfolk. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon basert på oppdrift/termisk ventilasjon. Et tidligere ventilasjonsanlegg på loftet ble montert omkring 1990, men ble frakoblet omkring 1992. Luftføringer fra bad og toalett ble samtidig tilbakeført til tidligere løsning.

Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter og er opplyst fra 2012. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige avvik på tilgjengelige deler av berederen og tilhørende rørtilkoblinger.

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2003, blant annet med utskifting av sikringer og etablering av jordfeilbrytere. Det foreligger samsvarserklæring datert 23.11.2003. Strømmåler ble skiftet i 2018, og det foreligger også samsvarserklæring for dette arbeidet. Det er mer enn fem år siden siste opplyste el-kontroll.

Brannteknisk forhold er visuelt kontrollert i tilgjengelige områder. Røykvarslere og slokkeutstyr er ikke funksjonstestet som del av tilstandsvurderingen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av fjell. Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser som nærmere beskriver eventuell sprengning, oppfylling eller fundamentering. Ved befaringen ble det ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader eller større terrengbevegelser.

Det er etablert grunnmursbeskyttelse og drenerende masser rundt boligen. Tomten er opparbeidet med grusmasser fra 2011. Dreneringen langs øst- og sørvegg ble komplett fornyet i 2014, inkludert drensplast og tilkobling til kommunalt anlegg. Det er likevel registrert lokal fuktbelastning i deler av underetasjen, særlig ved området mot utvendig kjellertrapp.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker med stripefundamenter av betong. Det ble i 2012 oppdaget sprekk i kjellervegg. Forholdet ble undersøkt av fagperson, og det ble deretter etablert to støttevegger. Det ble ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsutvikling eller vesentlig konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Tomten er opparbeidet med plen, vegetasjon, fjell i dagen og asfalterte/grusede arealer. Terrenget har i hovedsak fall bort fra bygningen. Overflatevann bør fortsatt ledes bort fra grunnmur og kjellertrapp.

Utvendige avløpsledninger er opplyst utført i PP-plastrør og er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er opplyst utført i PEL/PE-plast og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ledningene ligger hovedsakelig skjult i grunnen og er derfor ikke kontrollert utover

Beskrivelse av eiendommen

synlige og tilgjengelige deler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

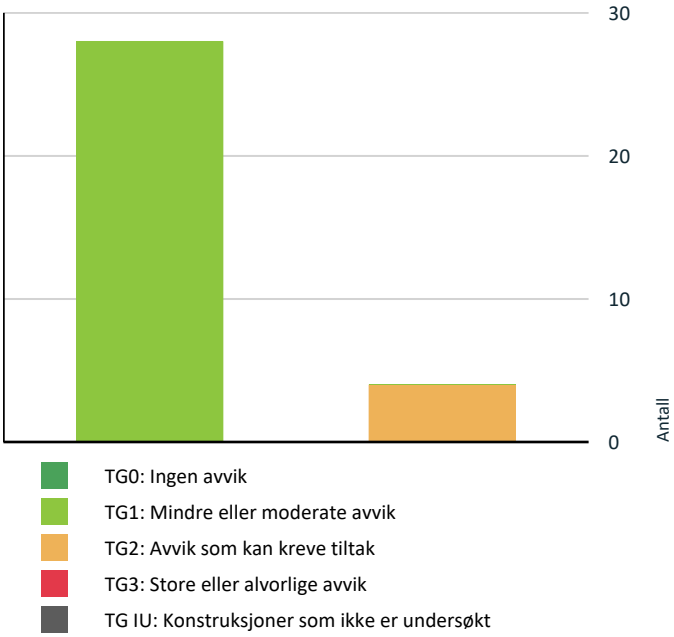
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med pappshingel og er besiktiget fra bakkenivå.

Det er opplyst at taktekkingen ble fornyet i 2022. Eksisterende/gammel takshingel ble da fjernet, og det ble lagt ny pappshingel. Arbeidene er opplyst utført av fagfolk, og det foreligger faktura som dokumentasjon på utførte arbeider.

Taktekkingens underside, innfesting og øvrige skjulte detaljer er ikke kontrollert ved befaringen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er utført i metall. Utvendige beslag er av metall, og vindskier er utført i treverk.

Det er opplyst at takrenner, nedløp og tilhørende beslag og pipehatt ble fornyet i forbindelse med takarbeidene i 2022.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er utført som saltak. Konstruksjonen er opplyst levert som Moelvenhus, og takkonstruksjonen er oppført med trekonstruksjoner og rupanel som undertak.

Loftet er utført som kaldt loft og er inspisert fra tilgjengelig loftsareal. Synlige deler av takkonstruksjonen, undertaket og loftsrommet ble visuelt kontrollert.

Det er opplyst at det omkring 1990 ble montert et ventilasjonsanlegg på loftet, og at det i denne forbindelse ble lagt et ekstra lag med isolasjon på hele loftet. Ventilasjonsanlegget fungerte ikke som forventet og ble frakoblet omkring 1992. Anlegget står fortsatt på loftet. Luftføringer fra bad og toalett ble samtidig tilbakeført til tidligere løsning.

Det ble ikke registrert tydelige tegn til pågående lekkasje eller vesentlige fuktskader i de tilgjengelige områdene ved befaringstidspunktet.

Deler av konstruksjonen er skjult av isolasjon og øvrige bygningsdeler, og disse områdene er derfor ikke kontrollert.





TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret 1978 og er utvendig kledd med stående bordkledning.

Det er opplyst at deler av kledningen er skiftet på forskjellige tidspunkt:

Kledning på sydveggen ble erstattet i 2006.
Kledning på et nordvendt veggparti ved overgangen mellom den brede delen av huset og stuedelen ble erstattet i 2014.
Kledning på nordveggen ble erstattet i 2017.

Arbeidene er opplyst utført av fagfolk.

Synlige og tilgjengelige deler av ytterveggene og kledningen er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det er registrert enkelte tørre og skjeve bord i gavl.

Det er videre opplyst at det i 2026 ble avdekket lokal råteskade i forbindelse med inntrengning av maur. Den synlige skaden er reparert av fagfolk, og skadet bord er skiftet.

Ved befaringen fremsto det reparerte området uten synlige tegn til pågående skade. Skjulte deler av veggkonstruksjonen bak kledningen er ikke kontrollert, og eventuelt skadeomfang utover det som har vært synlig og tilgjengelig kan derfor ikke vurderes.





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Det er opplyst at vinduet på badet ble erstattet i 2004 i forbindelse med oppgradering av baderommet. Øvrige vinduer, inkludert kjellervinduer, ble erstattet i 2011, med unntak av baderomsvinduet.

Synlige og tilgjengelige deler av vinduene er visuelt kontrollert fra inn- og utside. Det er registrert normal alders- og værslitasje på utvendige treoverflater, særlig på enkelte karmer og bunnstykker. Det ble ikke registrert knuste glass eller andre tydelige skader som medfører vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Det anbefales normalt vedlikehold med rengjøring, overflatebehandling og kontroll av fuger og tetninger for å begrense videre nedbrytning.

Skjulte innfestinger og tilslutninger mot veggkonstruksjonen er ikke kontrollert.





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør i tre samt malt terrassedør/verandadør i tre med 2-lags isolerglass.

Synlige og tilgjengelige deler av dørene er visuelt kontrollert. Det er registrert noe avflassing av maling på verandadøren. For øvrig fremstår dørene med normal alders- og bruksslitasje.

Det ble ikke registrert tydelige skader eller forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Det anbefales vedlikehold med rengjøring, skraping og ny overflatebehandling av områder med avflasset maling for å begrense videre nedbrytning av treverket.

Tilstandsrapport





TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har en nyere terrasse utført i trekonstruksjon 2017. Terrassegulvet består av terrassebord i tre, med bjelkelag og bærende konstruksjon av tre. Terrassen er fundamentert på pilarer.

Terrassen har rekkverk med glassfelt og håndløper/stolper i metall.

Synlige og tilgjengelige deler av terrassebord, bjelker, pilarer og rekkverk er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til vesentlig svikt eller skader ved befaringstidspunktet.

Skjulte innfestinger, fundamentering under terreng og øvrige utilgjengelige konstruksjonsdeler er ikke kontrollert.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp til terrassen er utført i trekonstruksjon med trinn og vanger av tre.

Synlige og tilgjengelige deler av trappen er visuelt kontrollert. Trappen fremstår med normal vær- og brukspåvirkning. Det ble ikke registrert tydelige tegn til vesentlig svekkelse eller skader ved befaringstidspunktet.

Trappen har ikke håndløper/rekkverk. Dette vurderes opp mot trappens høyde og gjeldende krav til personsikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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



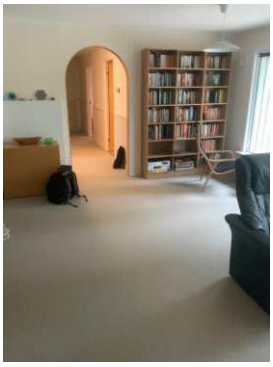
INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet i stue/oppholdsrom er teppebelagt.

Synlige og tilgjengelige gulvflater er visuelt kontrollert. Teppebelegget fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Skjulte gulvkonstruksjoner under teppet er ikke kontrollert.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har malte overflater, og himlingene består av Tak-ess-plater.

Synlige og tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert. Det er registrert normal alders- og bruksslitasje, herunder enkelte mindre skjøtemerker/riss i himlingen.

Det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.





TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Det er foretatt stikkprøvemessig kontroll av høydeforskjeller på gulv. Det ble målt et høydeavvik på ca. 10 mm fra stue og ut mot gang.

Avviket vurderes som begrenset og innenfor det som normalt kan forekomme i en bolig fra byggeåret. Det ble ikke registrert tydelige tegn til vesentlig svikt i etasjeskillet ved befaringstidspunktet.

Skjulte deler av bjelkelaget og øvrige bærende konstruksjoner er ikke kontrollert.

Radon

Beskrivelse

Det er opplyst at det ble installert radonsug i 2013 som tiltak mot radon.

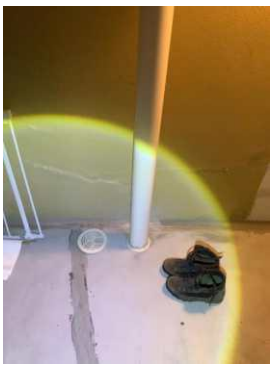
Det er foretatt radonmålinger etter at tiltaket ble etablert. Oppgitte måleverdier er:

2013: stue < 20 Bq/m³, hovedsoverom < 20 Bq/m³ og soverom 20 Bq/m³.
2015: stue 8 Bq/m³, hovedsoverom 8 Bq/m³ og soverom 9 Bq/m³.

De oppgitte måleverdiene ligger godt under anbefalt tiltaksgrense på 100 Bq/m³ og under grenseverdien på 200 Bq/m³ for årsmiddelverdi. Radontiltaket vurderes derfor å ha hatt tilfredsstillende effekt ut fra de fremlagte måleresultatene.







Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe fra byggeåret.

Det er opplyst at tidligere ildsted/ovn er fjernet, og det er ikke montert ildsted i boligen ved befaringstidspunktet.

Siste opplyste tilsyn/feiing fra feiervesenet var i 2017.
Beslag rundt pipe ble utført samtidig med takarbeidene i 2022. Tidligere ovnstilkobling i stue er fylt igjen og overmalt.

Synlige og tilgjengelige deler av elementpipen er visuelt kontrollert.
Skjulte deler av konstruksjonen og selve pipeløpet er ikke kontrollert.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger i underetasjen er hovedsakelig utført i betong og mur. Rommene er i hovedsak uinnredede.



Det er registrert synlige fuktmerker, misfarging og avskalling på murvegger i enkelte områder. Ved kontroll med fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner, blant annet i området mot utvendig kjellertrapp.

Eier opplyser at det er kjent fuktproblematikk og noe mugg på kjellerveggene. Det er videre opplyst at komplett drenering langs øst- og sørvegg ble fornyet i 2014, inkludert drensplast og tilkobling til kommunalt anlegg.



Forholdene tyder på at konstruksjoner under terreng fortsatt er utsatt for lokal fuktbelastning. Målingene er indikative og angir ikke eksakt fuktinnhold i konstruksjonen.

Hulltaking er ikke foretatt, da de kontrollerte veggene og gulvene i hovedsak består av betong/mur uten innforede organiske konstruksjoner.

Det anbefales fortsatt oppfølging av fuktforholdene, særlig ved utvendig kjellertrapp og øvrige utsatte partier. Ved vedvarende eller økende fuktbelastning bør drenering, fuktsikring, terrengforhold og tilslutninger undersøkes nærmere.



Vurdering av avvik:

• Det er registrert synlige fuktmerker, misfarging og avskalling på murvegger i underetasjen. Ved kontroll med fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner, særlig i området mot utvendig kjellertrapp. Forholdet tyder på fuktbelastning mot konstruksjoner under terreng.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales nærmere kontroll av utvendig drenering, fuktsikring, terrengforhold og området ved utvendig kjellertrapp for å avklare årsaken til fuktbelastningen. Eventuelle svakheter i bortledning av overflatevann og fuktsikring bør utbedres ved behov. Overflater med avskalling og fuktskader bør først utbedres når fuktkilden er avklart og redusert.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig trapp mellom underetasje og 1. etasje er utført i tre med åpne opptrinn. Trappen har rekkverk/håndløper på én side.

Synlige og tilgjengelige deler av trappen er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til vesentlig svekkelse eller skader ved befaringstidspunktet.

Åpne opptrinn og rekkverksutforming avviker fra dagens krav til personsikkerhet, men vurderes i lys av byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er utført som finerdører.

Synlige og tilgjengelige deler av dørene er visuelt kontrollert. Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er opplyst at det våren 2026 ble registrert svart jordmaur ved boligen. Forholdet ble fulgt opp, og maurene er opplyst fjernet.

I forbindelse med dette ble det også avdekket lokal råteskade i yttervegg, som senere er reparert.

Ved befaringstidspunktet ble det ikke observert tegn til aktivt angrep av maur eller andre skadedyr/fuktkrevende insekter.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet ble totalrehabilitert i 2004 og vurderes etter tekniske forskrifter og utførelsespraksis som gjaldt i perioden 1997–2010.

Det er opplyst at arbeidene ble utført av fagfolk. Det foreligger faktura som dokumentasjon på utførte arbeider.

Det er videre opplyst at membran/tettesjikt og sluk ble fornyet i forbindelse med rehabiliteringen.

Badet er innredet med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og øvrig sanitærutstyr.

Våtrommet har nå en alder på over 20 år, og dette må tas i betraktning ved vurdering av forventet restlevetid for membran, sluk, overflater og øvrige våtromskomponenter.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Badet ble totalrehabilitert i 2004 av fagfolk ved Porsgrunn Rørleggerforretning.

Det foreligger dokumentasjon i form av faktura for utførte arbeider. Det er opplyst at rehabiliteringen omfattet fornyelse av membran/tettesjikt og sluk.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger og himlingsplater i tak.

Synlige og tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige sprekker, løse fliser eller andre vesentlige overflateavvik ved befaringstidspunktet.





1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 10 mm fall mot sluk. Synlige og tilgjengelige gulvflater er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige sprekker, løse fliser eller andre vesentlige overflateavvik ved befaringstidspunktet.

Fallet vurderes videre opp mot våtrommets alder og kravene som gjaldt ved rehabiliteringen i 2004.

Vurdering av avvik:

• Det er målt ca. 10 mm fall mot sluk. Fallet vurderes som begrenset sammenholdt med anbefalt fall på våtromsgulv.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke nødvendigvis behov for umiddelbare tiltak så lenge vann ledes tilfredsstillende til sluk og det ikke oppstår vannansamlinger. Forholdet bør følges opp ved bruk, og ved fremtidig rehabilitering bør gulvet etableres med tilfredsstillende fall mot sluk.

TG2 settes på grunn av begrenset fall på gulvet mot sluk. Det er målt ca. 10 mm fall, som er mindre enn det som normalt anbefales for våtrom.





1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegger og gulv.

Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til ca. 20 mm.

Sluket var ved befaringen tilsmusset med hår og smuss, noe som reduserer muligheten for full visuell kontroll av sluk og overgang mellom membran og sluk.

Membran og øvrige skjulte tettesjikt kan ikke kontrolleres uten inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har baderomsinnredning med nedfelt servant samt dusjkabinett.

Synlige og tilgjengelige deler av sanitærutstyr, innredning og tilkoblinger er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre vesentlige funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon via avtrekksventil i himlingen.

Ventilasjonen er basert på naturlig oppdrift/termisk ventilasjon. Synlige og tilgjengelige deler av ventilasjonen er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige skader eller vesentlige avvik ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

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



1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i området ved kjellertrapp.

Det ble målt en verdi på 6,2, uten å påvise unormale fuktforhold i den undersøkte konstruksjonen.

Målingen er en stikkprøvekontroll og gjelder kun det undersøkte punktet.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra 2016 og har glatte fronter og benkeplate i laminat.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum i stål og komfyrvakt.

Synlige og tilgjengelige deler av innredningen er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Rekvirent

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med gulvstående toalett og servant med underskap.

Gulvet har belegg, og veggene har flislagte partier kombinert med tapet/malte overflater. Himlingen har malt overflate.

Synlige og tilgjengelige overflater og installasjoner er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med gulvstående toalett og servant med underskap.

Det er opplyst at toalettet ble skiftet i 2020.

Synlige og tilgjengelige deler av sanitærutstyret er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige lekkasjer eller vesentlige funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har avtrekksventil i himlingen.

Ventilen og tilgjengelige deler av ventilasjonen er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige skader eller andre vesentlige avvik ved befaringstidspunktet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av både rør-i-rør-system med plastrør og glødde kobberrør med plasthylse.

Fordelerskap er plassert i underetasjen og er visuelt kontrollert. Synlige rørføringer og koblinger er kontrollert i tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre vesentlige avvik ved befaringstidspunktet.

Skjulte rørføringer i vegger, gulv og øvrige konstruksjoner er ikke kontrollert.







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør er hovedsakelig utført i plast.

Synlige og tilgjengelige rørføringer, koblinger og overganger er visuelt kontrollert i kjeller/underetasje og ved sanitærutstyr. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre vesentlige funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.

Det er opplyst at det i 2020 oppsto en mindre lekkasje på avløpsrør fra toalett. Forholdet ble reparert av fagfolk.

Skjulte avløpsrør i vegger, gulv og øvrige konstruksjoner er ikke kontrollert.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon basert på oppdrift/termisk ventilasjon.

Ventilasjonen skjer via ventiler og naturlig luftutskifting gjennom bygningen. Det er ikke etablert balansert ventilasjonsanlegg.

Det er opplyst at det omkring 1990 ble montert et ventilasjonsanlegg på loftet. Anlegget fungerte ikke som forventet og ble frakoblet omkring 1992. Luftføringer fra bad og toalett ble samtidig tilbakeført til tidligere løsning.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på ca. 200 liter, opplyst fra 2012.

Synlige og tilgjengelige deler av berederen og tilhørende rørtilkoblinger er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre vesentlige avvik ved befaringstidspunktet.

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

Det elektriske anlegget er opplyst oppgradert i 2003, blant annet med utskifting av sikringer og etablering av jordfeilbrytere.

Det foreligger samsvarserklæring datert 23.11.2003. Strømmåler ble skiftet i 2018, og det foreligger også samsvarserklæring for dette arbeidet.

Det er opplyst at det er mer enn 5 år siden siste kontroll/el-tilsyn av anlegget.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover en enkel visuell gjennomgang. En fullstendig vurdering av anleggets sikkerhet og funksjon krever kontroll av registrert elektrovirksomhet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen skal være utstyrt med røykvarslere og slokkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Ved befaringen ble synlige og tilgjengelige branntekniske forhold visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert åpenbare mangler ved de tilgjengelige områdene.

Røykvarslere og slokkeutstyr er ikke funksjonstestet som del av tilstandsvurderingen. Eier bør jevnlig kontrollere funksjon, plassering og alder på røykvarslere og slokkeutstyr.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Byggegrunnen består av fjell.

Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som nærmere beskriver eventuell sprengning, oppfylling, komprimering eller fundamenteringsforhold.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader, større terrengbevegelser eller andre forhold som indikerer svikt i byggegrunnen ved befaringstidspunktet.

Fjellgrunn gir normalt stabile fundamenteringsforhold. Fundamentenes utførelse og eventuelle masser mellom fjell og konstruksjon er ikke kontrollert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er etablert grunnmursbeskyttelse og drenerende masser rundt boligen.

Tomten er opparbeidet med grusmasser fra 2011. Det er i tillegg opplyst at dreneringen langs øst- og sørvegg ble komplett fornyet i 2014, inkludert drensplast og tilkobling til kommunalt anlegg.

Synlige og tilgjengelige områder langs grunnmur og terreng er visuelt kontrollert. Det er registrert fuktbelastning i deler av underetasjen, blant annet ved området mot utvendig kjellertrapp.

Skjulte drensledninger og øvrige deler av fuktsikringen er ikke kontrollert.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker, med stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Synlige og tilgjengelige deler av grunnmur og fundamenter er visuelt kontrollert. Det er opplyst at det i 2012 ble oppdaget sprekk i kjellervegg. Forholdet ble undersøkt av fagperson, og det ble anbefalt og senere etablert to støttevegger.

Det ble ved befaringstidspunktet ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsutvikling eller vesentlig konstruksjonssvikt i de tilgjengelige områdene.

Skjulte deler av fundamenteringen og konstruksjoner under terreng er ikke kontrollert.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen, vegetasjon, fjell i dagen og asfalterte/grusede arealer.

Terrenget rundt boligen fremstår i hovedsak med fall bort fra bygningen. Det er enkelte lokale terrengpartier og overganger nær grunnmur som bør holdes under oppsyn med tanke på overflatevann.

Synlige og tilgjengelige terrengforhold er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til større terrengbevegelser eller forhold som indikerer vesentlig svikt ved befaringstidspunktet.

Det anbefales at terreng og overflater fortsatt holdes slik at vann ledes bort fra grunnmur og kjellertrapp.





TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsledninger er opplyst utført i PP-plastrør og er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er opplyst utført i plast, PEL/PE, og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ledningsanleggene ligger hovedsakelig skjult i grunnen og er derfor ikke kontrollert utover synlige og tilgjengelige deler.

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt med noe behov for enkelte oppgraderinger.

Beskrivelse
Boligen disponerer garasjeplass i et felles garasjeanlegg.

Garasjeanlegget er plassert på egen tomt tilhørende velforeningen. Garasjeplassen inngår dermed ikke som en integrert del av boligens hovedtomt.

Garasjen er visuelt besiktiget i tilgjengelige områder. Konstruksjonen består av en enkel trekonstruksjon med utvendig trekledning og flatt/lavt skrånende tak. Det ble ikke registrert tydelige tegn til vesentlig konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

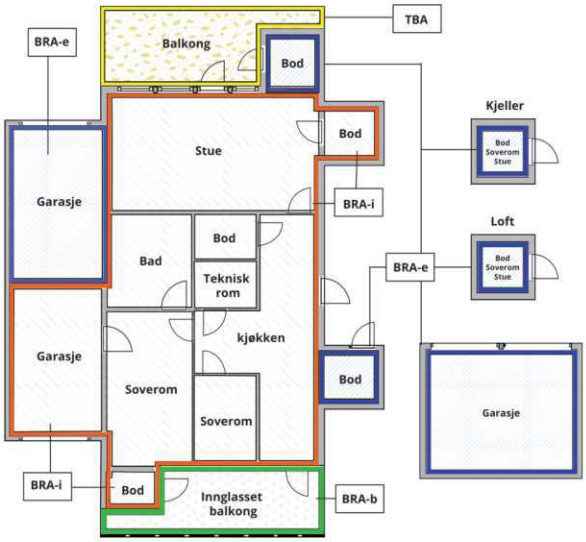
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	102			102	17
Kjeller	98	3		101	
SUM	**200**	**3**			**17**
SUM BRA	**203**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, trapperom, gang, kjøkken, stue, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom	Utv trapperom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	2	696		0	501.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Glaservegen 129

Hjemmelshaver
Foster Joan Margaret, Foster Richard James

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Skien, med hovedsakelig frittliggende eneboligbebyggelse i nærområdet.

Området fremstår som rolig og veletablert, med adkomst via lokal boligvei. Det er kort avstand til ordinære servicetilbud, skole/barnehage, kollektivtransport og øvrige sentrumsfunksjoner i Skien.

Tomten ligger i et område med variert terreng og vegetasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via lokal boligvei.

Adkomsten fremstår etablert og egnet for normal biltrafikk frem til eiendommen.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Det er ikke fremlagt opplysninger om reguleringsforhold som ved befaringstidspunktet vurderes å ha vesentlig negativ betydning for dagens bruk av eiendommen.

For fullstendig informasjon om gjeldende reguleringsplaner, bestemmelser og eventuelle pågående planprosesser henvises det til kommunen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, vegetasjon, grus-/asfalterte arealer og partier med fjell i dagen.

Terrenget er variert, men fremstår i hovedsak normalt opparbeidet for boligformål. Det er etablert utearealer rundt boligen samt terrasse og adkomstarealer.

Det er opplyst at deler av tomten ble opparbeidet med grusmasser i 2011. Synlige terrengforhold fremstår generelt tilfredsstillende, men overflatevann bør fortsatt ledes bort fra grunnmur og kjellertrapp.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.09.2026		Gjennomgått		Nei

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	
2	24.09.2026	
3	25.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Skien	Oppdragsnr.	201260130
Addresse	Glaservegen 129		
Postnr.	3727	Sted	SKIEN
Selgers navn	Joan Margaret Foster		
Selgers navn	Richard James Foster		

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?

01/88

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

38 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

4867658

Våtrom

Initialer selger:
J M
R J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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 faglært, og av hvem:

(2004) Porsgrunn Rørleggerforretning Total rehabilitering av baderommet(2017) Rørlegger'n Skien Ny dusjkabinett

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

(2004) Porsgrunn Rørleggerforretning Total rehabilitering av baderommetVi har en avtale (NBR blankett 3501) og et tilbudsdokument som beskriver arbeidet.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se dokument fra spm 2

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Usikker - se dokument fra spm 2

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

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

Varmekabel ble installert. Se dokument fra spm 2

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring på papir. Se også dokument fra spm 2

Vann/Avløp/Rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

(2020) Det var en mindre lekkasje på avløpsrør fra toalett, som ble reparert av Skien Rørleggerforretning.

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 faglært, og av hvem:

(2020) Det var en mindre lekkasje på avløpsrør fra toalett, som ble reparert av Skien Rørleggerforretning.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

(2020) Det var en mindre lekkasje på avløpsrør fra toalett, som ble reparert av Skien Rørleggerforretning.

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

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

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

(2022) Gammel taksingel fjernet og ny lagt. Takrenner og nedløp erstattet med ny. Ekre Snekkerservice

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Pristilbud fra 2021. Selve arbeid ble utført i 2022

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

Beskrivelse:

Det var ikke problemer med pipe, men vi brukte ikke ovnen og derfor fjernet den. Utgang fra stua til pipe ble fyllt og overmalt. Selve pipe er på plass og ny krage for den ble lagt opp når taksingel var erstattet

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi oppdaget et sprekk i kjellervegg i 2012. Vi fikk dette undersøkt av en fagmann, som anbefalt at det ble bygget 2 støttevegg. Dette ble utført av Telemark Murmesterforretning AS

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Se filen under

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Filen er en liste over de forskjellige arbeidene som er blitt utført

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 synlige tegn til fukt i kjelleren. Vi fikk byttet ut dreneringssystem - se spm 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

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

(2014) Erstattet komplett drenering, inkl drensplast på vegg og påkobling til kommunalt anlegg Maskinentreprenør Nærum AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaen

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?

Tydelige tegn til at forrige eier(e) hadde begynt på å innrede kjelleren, men ikke fullført, før 1988. Det var lagt nytt gulv i hoved kjellerrom og tapet på 3 vegger på et siderom. Det hadd blitt bygget ekstern inngang med trapp ned til kjelleren.

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

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

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

Ja. Vi montert et ventilasjonsanlegg på loftet ca 1990. I denne forbindelse ble det lagt et ekstra lag med isolering på hele loftet.Ventilasjonsanlegget fungerte aldri som forventet, så det var frakoblet ca 1992 men står fremdeles på loftet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det var et VVS firma fra Skien, men vi har ingen flere detaljer.

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

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

(2003) Alle sikringer ble byttet ut med moderne sikringer og jordfeilbrytere av Per Øverland AS(2018) Måler ble byttet av Eltel Networks AS 2018

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer på papir for begge

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

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

Se også spm 20.Det ble bygget en radonsug i kjelleren i 2012. Samtidig ble det montert friskluft viftere på stua og hovedsoverom.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Alfa Radon Norge AS, LarvikSe også spm 20

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

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

☑ 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:

Det ble oppdaget litt råte i.f.m inntrengning av maur i 2026. Noe av råteskaden ble tatt hånd om av Br. Thorsen AS. Det er råte med ukjent utbredelse i et bord mellom kjøkkenets ytrevegg og terrasse - dette er ikke undersøkt nærmere.

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

Beskrivelse:

Det ble oppdaget svart jordmaur inn på kjøkkenet i 2026. Etter aksjon fra Anticimex ble maurene borte. Anticimex anbefalte at råteskade i yttervegg ble utbedret, siden maurene hadde mest sannsynlig kommet inn denne veien. Se spm 33

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Etter at en radonsug var installert i kjeller i 2012 var det målt2013stua mindre enn 20, hovedsoverom mindre enn 20, soverom 202015stua 8, hovedsoverom 8, soverom 9

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Kledning på hele garasjerekken var byttet ut i 2016 på dugnad av garasjelaget (eierne).

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kledning på hele garasjerekken var byttet ut i 2016 på dugnad av garasjelaget (eierne).

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Beskrivelse:

Ved 2 elbiler lading samtidig går strømmen over 5kW. Vi har en avtale med den andre som lader bilen sin regelmessige, som innebærer at vi lader hovedsakelig på dagtid mens han gjør det på natta. Det kan tenkes at en ny eier har andre krav enn oss.

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

Beskrivelse:

Medlemskap i Glaservegen Velforening kreves for hver huseier. Vel'en også står for en del fellesutgifter (snørydding, vedlikehold av en fellesareal med lekeplass, o.l), som igjen medfører en årlig kontingent; dette er fastsatt hvert år på årsmøtet.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato	18.09.2026
Signert av	*Joan Margaret Foster*
Signert av	*Richard James Foster*

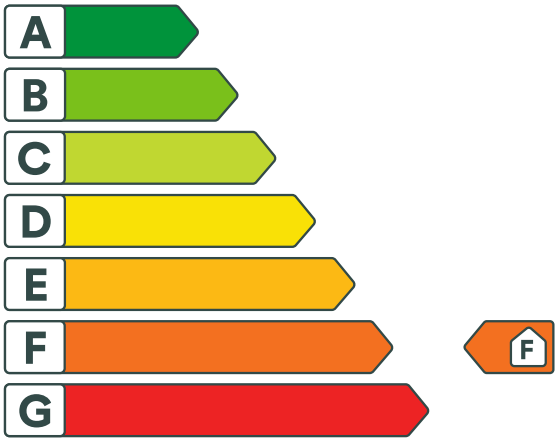
Initialer selger:
J M
R J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Glaservegen 129, 3727 SKIEN**	
Dato for energimerking **28.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360120**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164496465**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **696**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **200,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **102,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **328,73**

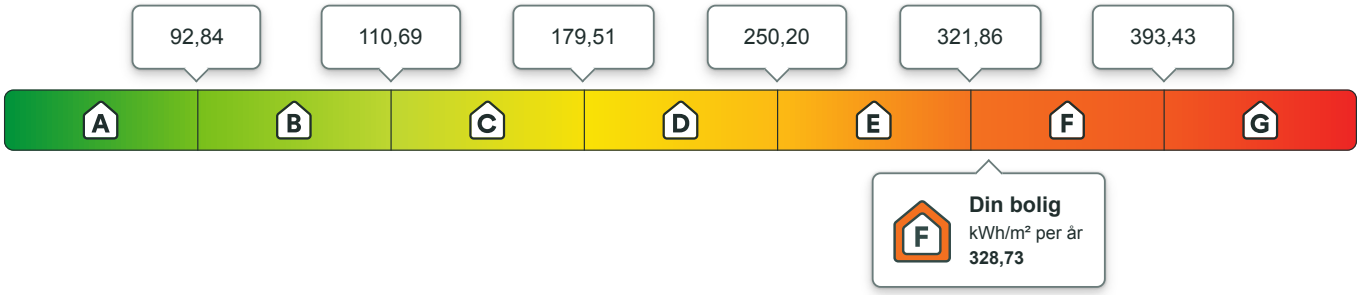
Glaservegen 129, 3727 SKIEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
35 947,54	**352,43**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Glaservegen 129, 3727 SKIEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Glaservegen 129, 3727 SKIEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

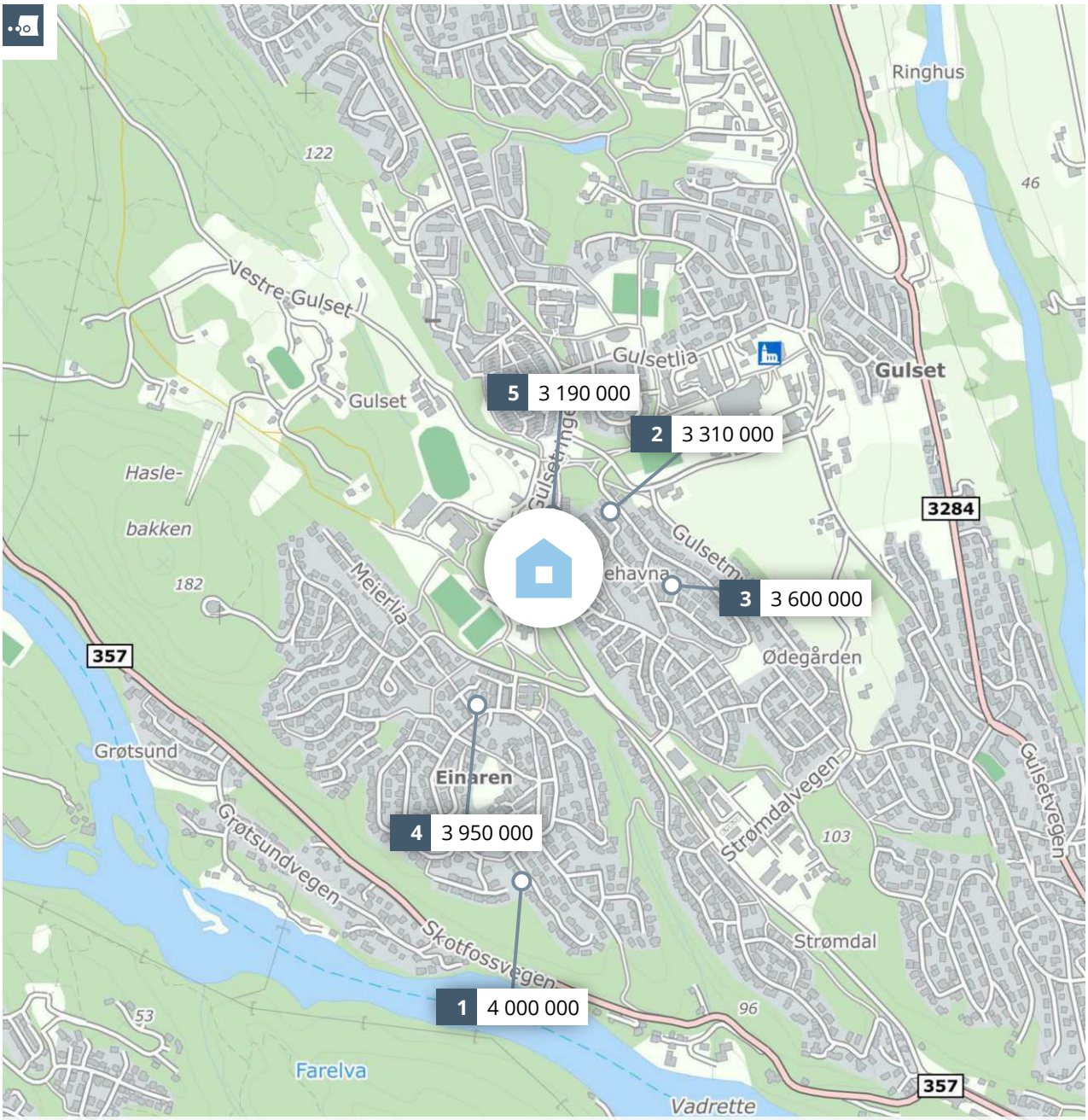
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Meglers verdivurdering

GLASERVEGEN 129

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 29.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Glaservegen 129, 3727 SKIEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 2 BNR 696 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS SKRUBBEHAVNA

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	17 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	200 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1978

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nedre Einaren 6				11.03.2026	3 990 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**20 833**
	192 m²	1986	773 m²	3 sov						
2	Berghammeren 18				28.08.2026	3 390 000	**3 310 000**	0	3 310 000	**19 702**
	168 m²	1979	587 m²	3 sov						
3	Kolmila 3				19.09.2025	3 750 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**18 462**
	195 m²	1977	734 m²	3 sov						
4	Vestre Einaren 6				14.08.2026	3 690 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**33 193**
	119 m²	1985	906 m²	3 sov						
5	Glaservegen 147				20.01.2025	3 190 000	**3 190 000**	0	3 190 000	**19 102**
	167 m²	1978	503 m²	3 sov						

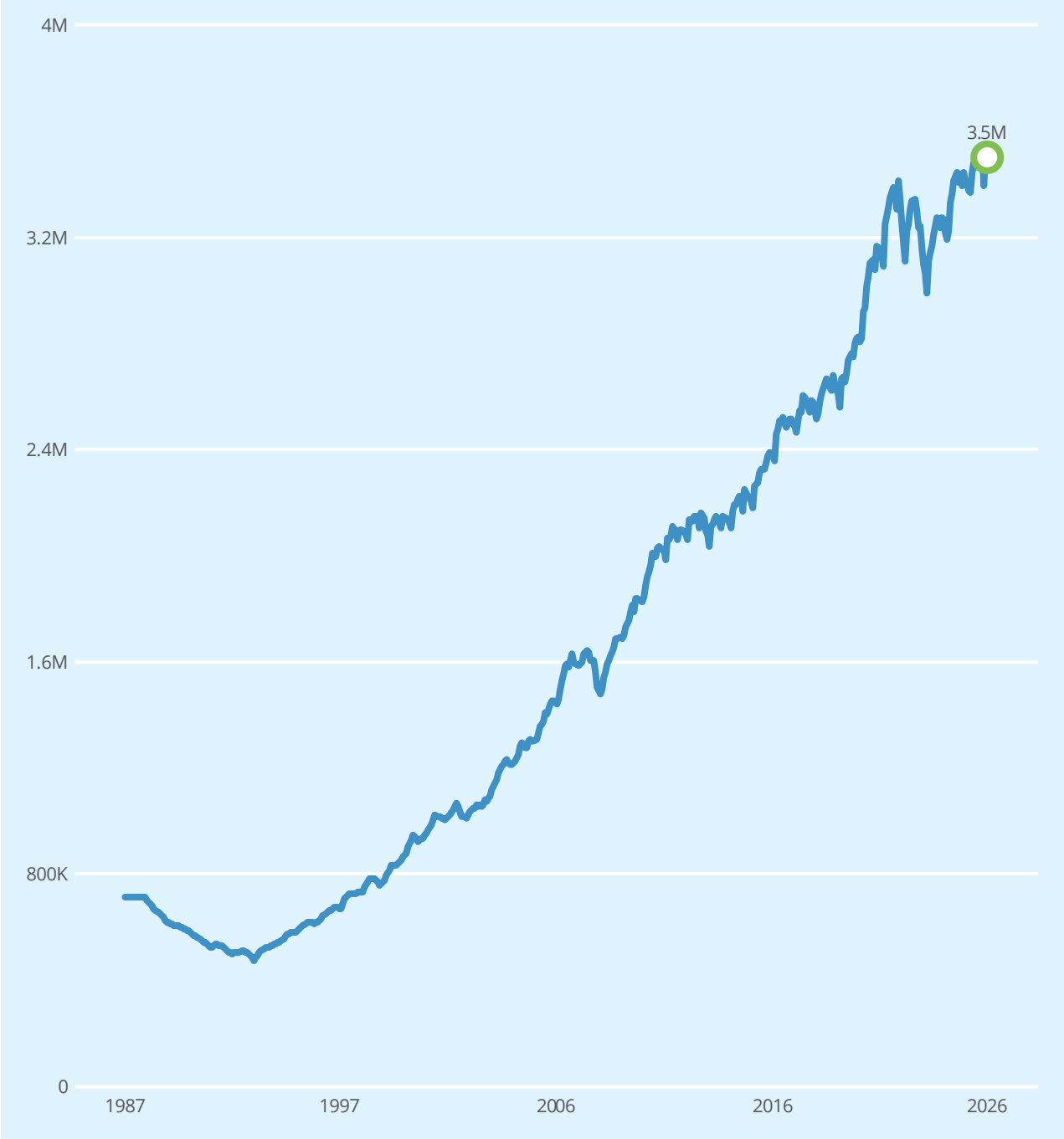
Flott enebolig med barnevennlig beliggenhet på Gulset. Eiendommen ligger i enden av en rolig blindgate, med lekeplass et steinkast unna. Gangavstand til bl.a. Kollmyr barneskole, Gulset ungdomsskole og barnehager. I tillegg er det kort veg til Gulset Senteret med alt man trenger i hverdagen som dagligvarebutikk, apotek, frisør m.m. Dagligvarebutikken Extra er nærmeste nabo til senteret. Videre er også Gulsetmarka som kan by på flotte turområder både sommer og vinter. Bademuligheter på Åletjern. Boligen fremstår godt vedlikehold og inneholder: Entré, lys og trivelig stue med utgang til veranda, kjøkken med innredning fra 2016, flislagt baderom, toalettrom, 3 gode soverom, og full kjelleretasje med mye lagringsplass. I tillegg har eiendommen garasjeplass i felles garasjeanlegg. Usjenert tomt bestående av asfaltert tun, plen, og naturtomt.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.01.1988		20.01.1988	-	850 000	-	850 000	1

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

Eneboliger til salgs i 3727 SKIEN nå

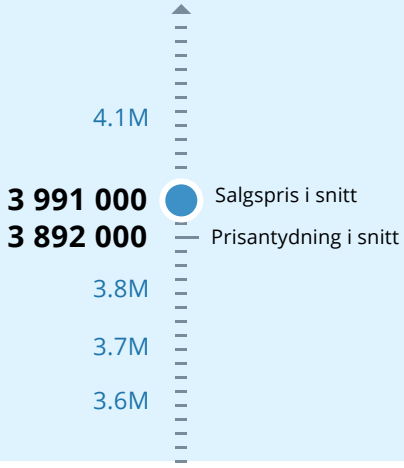
2
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
81
dager

Eneboliger solgt i 3727 SKIEN siste 9 mnd

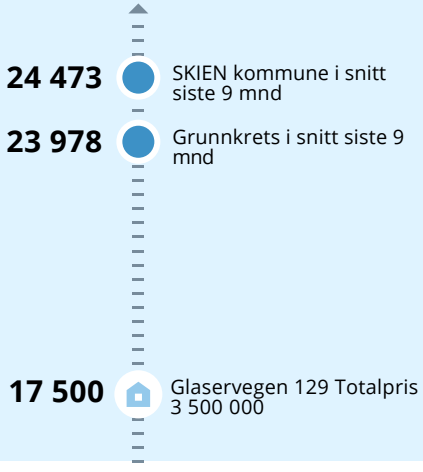
11
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
104
dager

for 3.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



Schweigaardsgt. 12 - Boks 77 - 3701 SKIEN
Sentralbord 21507.

SKIEN KOMMUNE

bygningsvesenet

OB/Åh

BRUKSTILLATELSE

ANSVARSHAVENDE

Entrepr.firma Arne Ballestad A/S
Floodmyrvn. 16

3900 PORSGRUNN

BYGGEMELDING

SONE Gjerpen

Eiendom: Tomt nr. 129
gnr. 2, bnr. 696

Arbeidets art: Enebolig

Eier: Britt Sandvik Halvorsen

Godkjent: 10.6.77

Byggearbeidet er utført i samsvar med godkjente tegninger og under lovmessig tilsyn.
Innflytting/bruk tillates.
Gjenstående arbeider:

1. Puss utvendig grunnmur.
2. Oppfylling inntil muren, og planering.

   Oppfylling av terrasse. Inntil dette er gjort må verandadøren holdes forsvarlig avstengt.

Gjenpart sendes:

Britt J. Sandvik Halvorsen
Glaservegen 129, Gulset
3700 Skien

Bykassereren i Skien

Avgiftspliktig vann og kloakk.
Leieareal 94 m^2

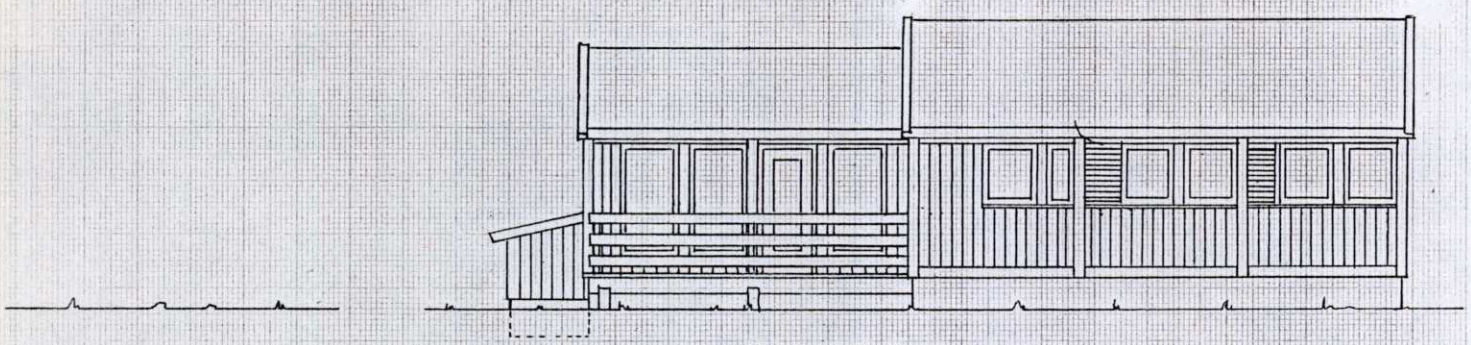
må være utført innen: 31. april 1978

Skien, 24. november 1977

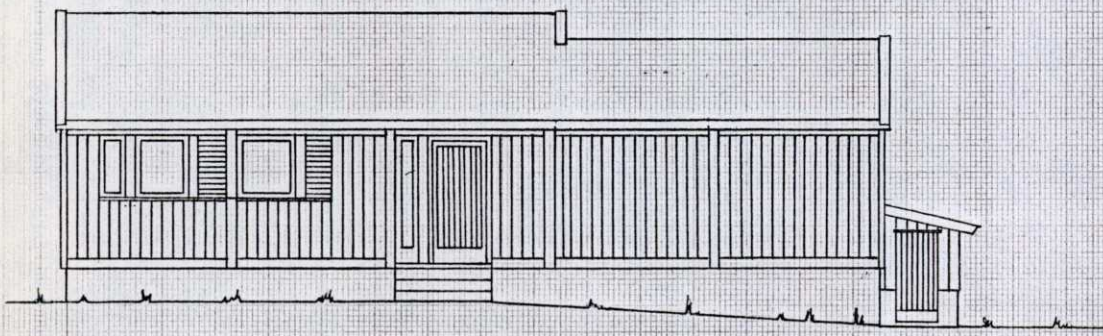
Arnt Reppesgård
bygningssjef /Olav Botnen

NB! Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 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 vedkommende - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

2/696



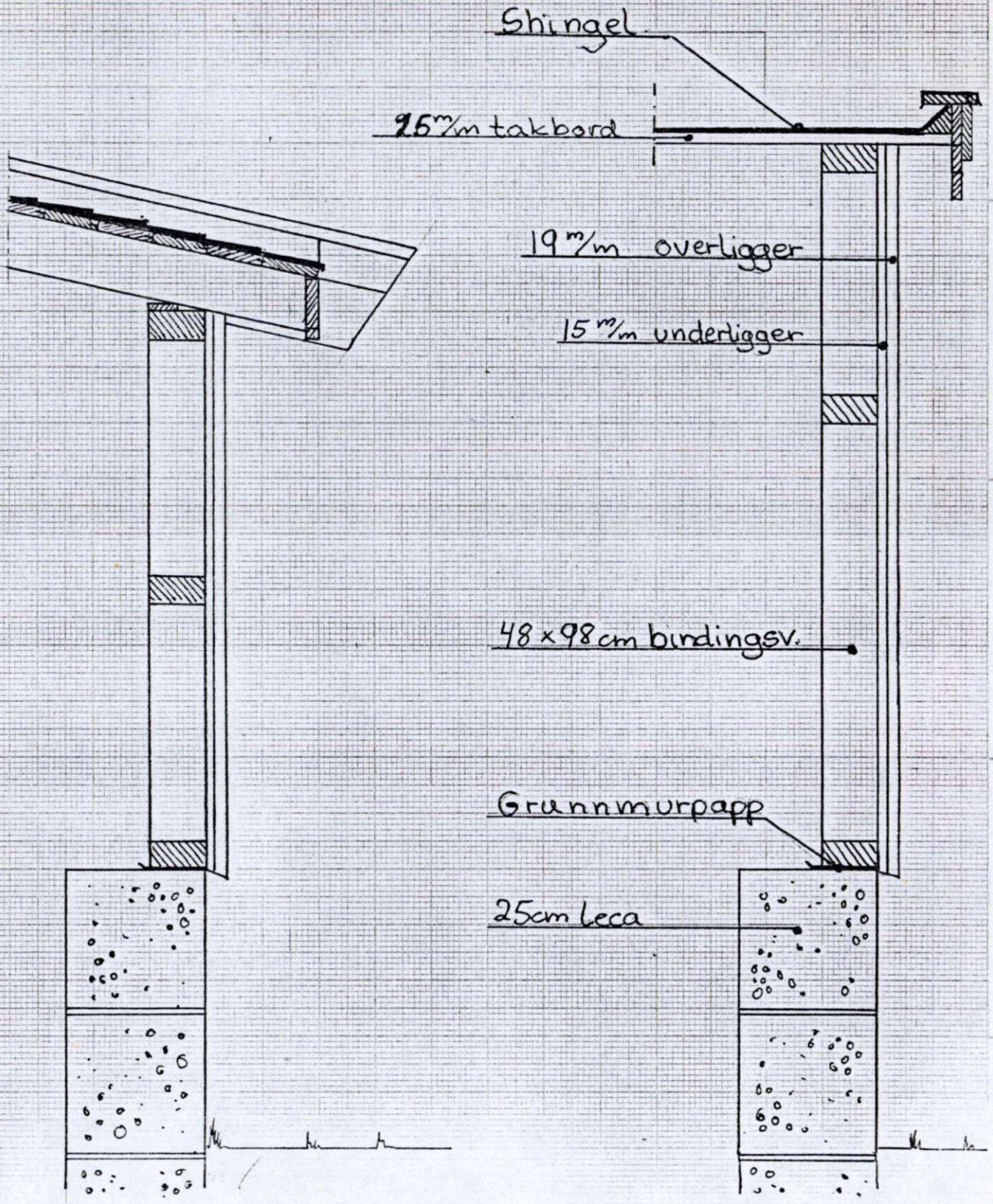
FASADE MOT VEST.

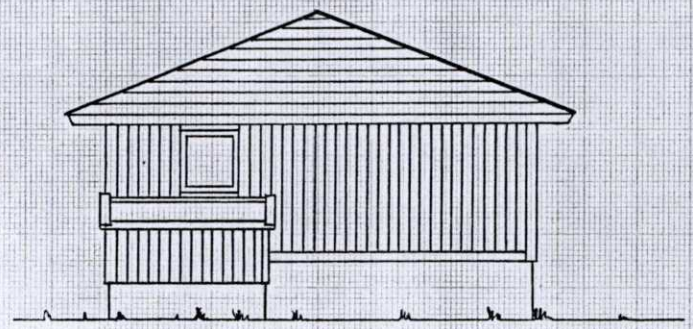


FASADE MOT ØST

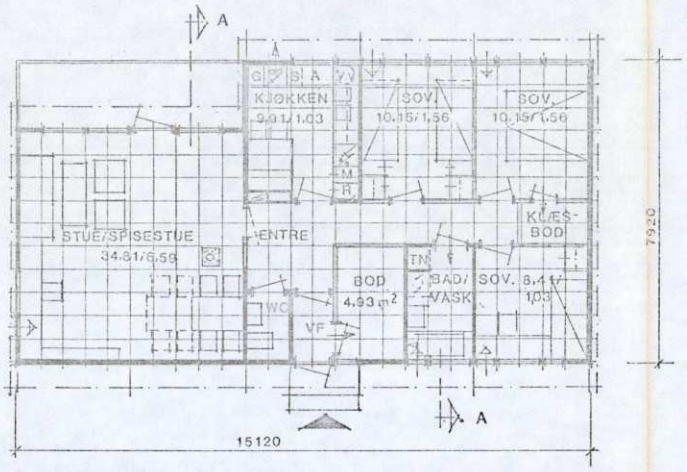
Jan Kuntsen 35139
Kolaveien 129.–
har fått tillatelse
til å bygge over
kjellertrappegangen.
16/8-84 OBW

Snitt gjennom overbygg til kjellertrapp:

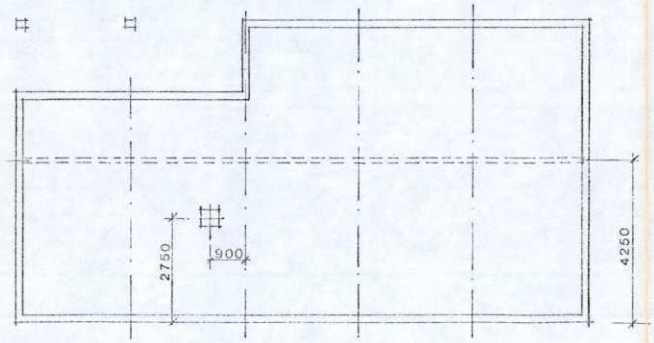




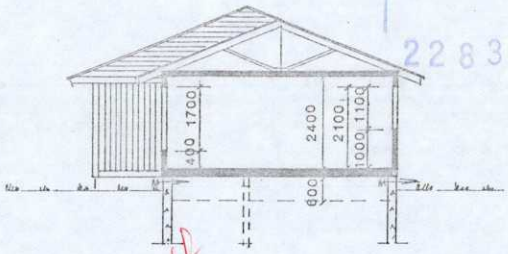
FASADE MOT
NORD



PLAN MS 3202 P-531



FUNDAMENTPLAN



SNITT A-A

Utgår
Huset er blitt speilvendt
nord-syd
Se nye tegninger

AREALER:

BRUTTO	108.98 m²
NETTO	103.94 m²
BIROM	9.99 "
LEIEAREAL	93.95 m²

DENNE TEGNING ER A/S MOELVEN BRUGS EIENDOM TILLATES IKKE KOPIERT ELLER BENYTTES AV ANDRE.

2 4 MAI 1977
226377

TEGNET ETTER HUSBANKENS REG. NR. 197-76. VÅR TEGNING NR. 415062.
EVENTUELLE ENDRINGER I FORHOLD TIL REGISTRERTE PLAN: SE VEDLEGG.

129

Rev.	Ant.		Dato	Sign.
A.		KORR. VF OG WC.	770502	

MOELVEN SEKSJONSHUS Type: MS 3202 P-531

BYGGHERRE: BRITT JORUN SANDVIK HALVORSEN
KLYVEÅSEN 5 SKIEN

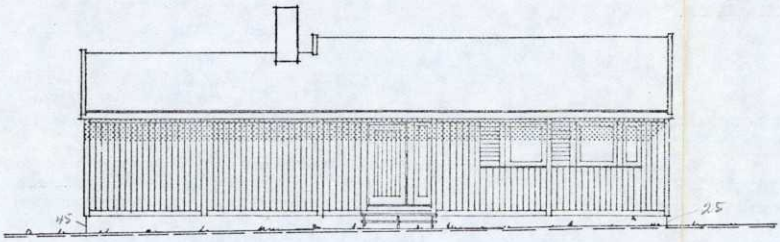
BYGGEPLASS: GULSET SYD, 3700 SKIEN

PLANER OG SNITT

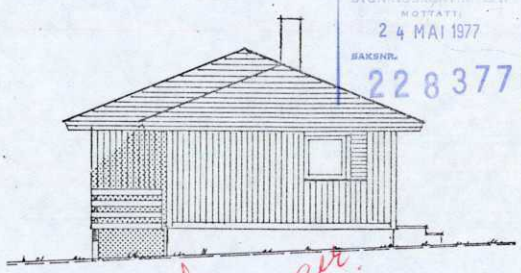
Erstatning for:

Erstattet av:

Tegn.	Dato	Mål		Nr.	Rev.
Kont.	770423	1:100	MOELVEN A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON 065 47281	2-9983-1	A



FASADE MOT ØST

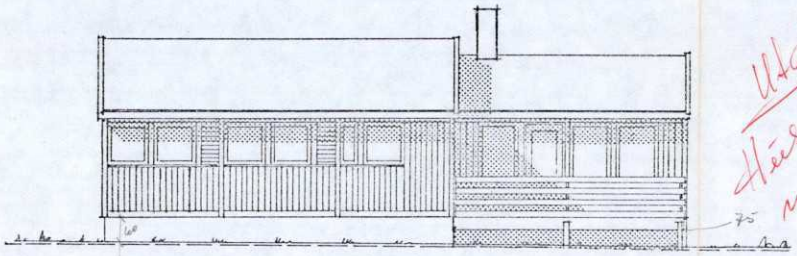


GAVL MOT SYD

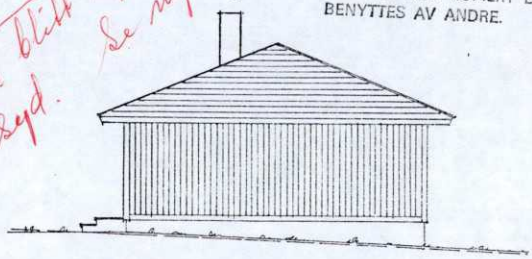
SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTORET
MOTTATT
24 MAI 1977
SAKSNR.
228377

Utgår
Huset er blitt speilvendt
mot nord-syd.
Se nye tegninger.

DENNE TEGNING ER
A/S MOELVEN BRUGS EIENDOM
TILLATES IKKE KOPIERT ELLER
BENYTTES AV ANDRE.



FASADE MOT VEST



GAVL MOT NORD

129

FERDIG TERRENG
NÅVÆRENDE "

Rev.	Ant.		Dato	Sign.

MOELVEN SEKSJONSHUS Type: MS 3202 P-531

FASADER

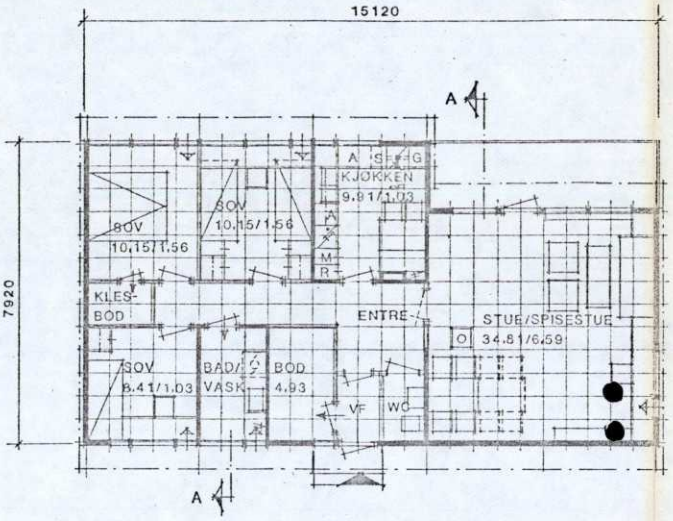
BYGGHERRE: BRITT JORUN SANDVIK HALVORSEN
KLYVEÅSEN 5 SKIEN

BYGGEPLASS: GULSET SYD, 3700 SKIEN

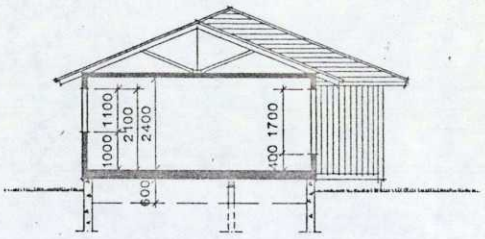
Erstatning for

Erstattet av

Tegn	Dato 770422	Mål 1:100	MOELVEN	A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON 065 47281	Nr 2-9983-2	Rev
Kont	Godkj					

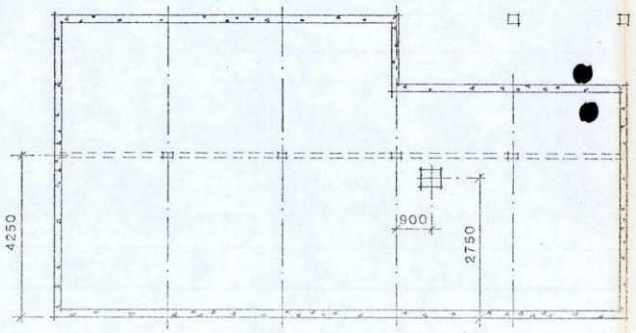


PLAN MS 3202 M



SNITT A-A

DENNE TEGNING ER
A/S MOELVEN BRUGS EIENDOM
TILLATES IKKE KOPIERT ELLER
BENYTTES AV ANDRE.



FUNDAMENTPLAN

TEGNET ETTER HUSBANKENS REG. NR.: 197-76
VÅR TEGNING NR. 415062. EVENTUELLE ENDRINGER
FORHOLD TIL REGISTRERT PLAN SE VEDLEGG

SKIEN KOMMUNE
BYGN...
...SEP 1976
GÅRDSNR.

tomt nr 129, prøveprosj.

Rev	Ant	Dato	Sign

MOELVEN SEKSJONSHUS Type: MS 3202 M

BYGGHERRE: BRITT J. SANDVIK HALVORSEN, 3900 PORSGRUNN

BYGGEPLASS: GULSET SYD, 3700 SKIEN

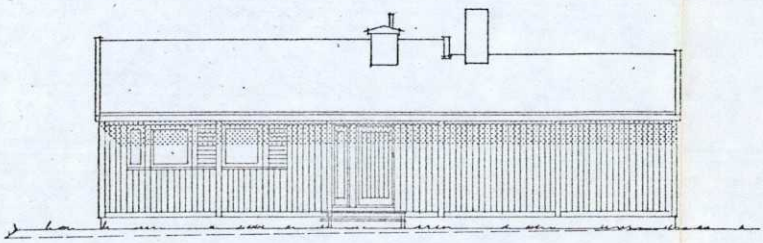
PLANER OG SNITT

Erstatning for

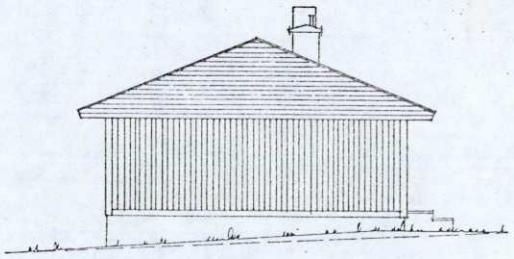
Erstattet av

Tegn	Dato	Mål		Nr	Rev
Kont	Godkj	770802	1:100	2-9983-3	

MOELVEN A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON 065 47281

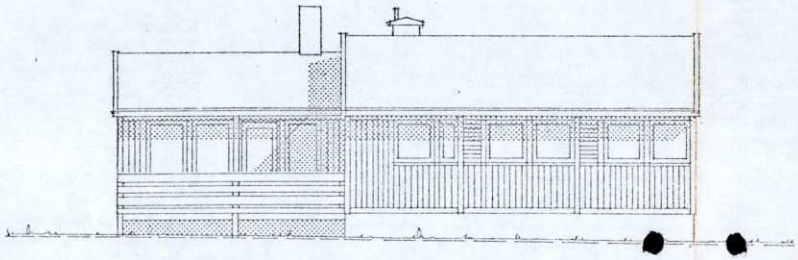


FASADE MOT ØST

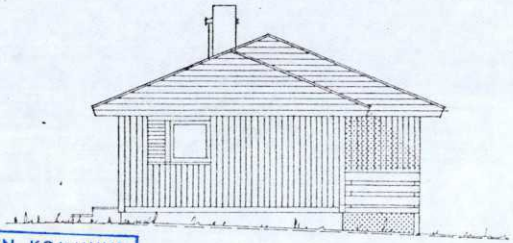


GAVL MOT SYD

DENNE TEGNING ER
A/S MOELVEN BRUGS EIENDOM
TILLATES IKKE KOPIERT ELLER
BENYTTES AV ANDRE!



FASADE MOT VEST



GAVL MOT NORD

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTOR
MOTTA
20 OKT. 1977
SAKSNR.

Tomt nr 129, prøveprosj.

NÅVÆRENDE TERRENG — — — — —
FERDIG —— // ——

Rev	Ant	Date	Sign

MOELVEN SEKSJONSHUS Type: MS 3202 M-531

FASADER

BYGGHERRE: BRITT J. SANDVIK HALVORSEN, 3900 PORSGRUNN

BYGGEPLASS: GULSET SYD, 3700 SKIEN

Fastetning for:

Erstatter av:

Tegn	Dato	Mål		Nr	Rev
Konf	770802 Godkj	1:100	MOELVEN A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON 065 47281	2-9983-4	

Forslag til St.f.nr. 369.

REGULERINGSBESTEMMELSER for

GULSET SYD.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Bebyggelsen skal plasseres i forhold til tomtegrenser, veger og byggegrenser, samt ha møneretning som vist på planen. Mindre endringer av plassering kan tillates av bygningsrådet, herunder 90° dreining av hus og/eller møneretning hvor det etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det. Som betingelse for 90° dreining kan bygningsrådet forlange at dette skal skje for grupper av hus.

Når frittliggende enebolig ligger parallelt med veg, og garasje er frittliggende, skal boligen plasseres min. 3 m. fra tomtegrense på den side hvor garasjen ikke ligger. På den side hvor garasjen ligger skal avstanden være min. 5 m. til tomtegrense. Er garasjen frittliggende skal denne være tennværnende, ligge i tomtegrense og min. 3 m. fra nabohus.

§ 3.

Byggehøyden skal være maks. 1 etasje.

Søkkeletasje kan tillates hvor det terrengmessig ligger tilrette for det.

Øking av byggehøyden til 1½ etg. kan tillates der det ikke ligger til rette for sokkeletasje. Som betingelse kan bygningsrådet forlange at dette skal skje for grupper av hus.

§ 4.

Utnyttelsesgrad = $\frac{\text{boligareal}}{\text{tomteareal}}$ for småhusbebyggelse skal være maks. U = 0,3,
for eneboligbebyggelse maks. U = 0,2.

§ 5.

Bygningene skal ha saltak eller valmtak og bygningene i samme gruppe ens takvinkel.

Tekningsmaterialet bør såvidt mulig være takstein.

Takoppbygg og nedskjæringer i takflaten unntatt takluker tillates ikke med mindre bygningsrådet finner at særlige grunner taler for dette. For grupper av hus kan andre takformer godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

Frittliggende garasje skal ha samme takform som bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 7.

Bygninger i samme gruppe skal samstemmes med hensyn til arkitektonisk utforming.

Bygningsrådet kan kreve at husgrupper fargesettes etter en samlet godkjent plan.

§ 8.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0,8 m. inklusiv eventuell sokkel. Gjerdetype langs veg skal være mest mulig ens for grupper av eiendommer.

Inngjerding av hagerom - atrier for atriumshus, kjedehus e.l. skal ha høyde som bestemmes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle, dog maks. 2,1 m. høyt. Med hagerom - atrier menes den del av tomten som ligger innenfor byggegrensen. Også gjerder som ikke ligger mot veg skal anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet før oppføring.

Som gjerdemateriale skal fortrinnsvis nyttes tre, stein, hekk etc.

§ 9.

Ved byggemelding skal det vises plass for tørkestativ, søppelbeholdere, samt for 1 garasje pr. leilighet selv om garasjen ikke er tenkt bygget. Søppelholdere og tørkestativ skal plasseres mest mulig diskret.

For småhusbebyggelsen skal det i tillegg til forlangt garasjeplass avsettes 1 gjesteparkering pr. 4 leilighet, og for eneboliger 1 parkeringsplass på hver tomt.

Det skal videre vises hvordan terrenget over hele tomten tenkes planert og opparbeidet. Eksisterende terreng og nye planeringslinjer basert på opptatte profiler angis på fasadeopprissene. Bygges ikke garasje/carport vises dennes tilpasning til boligen. Antenneanlegg skal være felles der hvor det er praktisk mulig.

§ 10.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen dersom særlige grunner taler for det.

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen eller dens bestemmelser.

REGULERINGSPLANEN STADFESTET
med brev av 22.4.1977
fra Fylkesmannen i Telemark

Etter fullmakt
Arne Gjølme

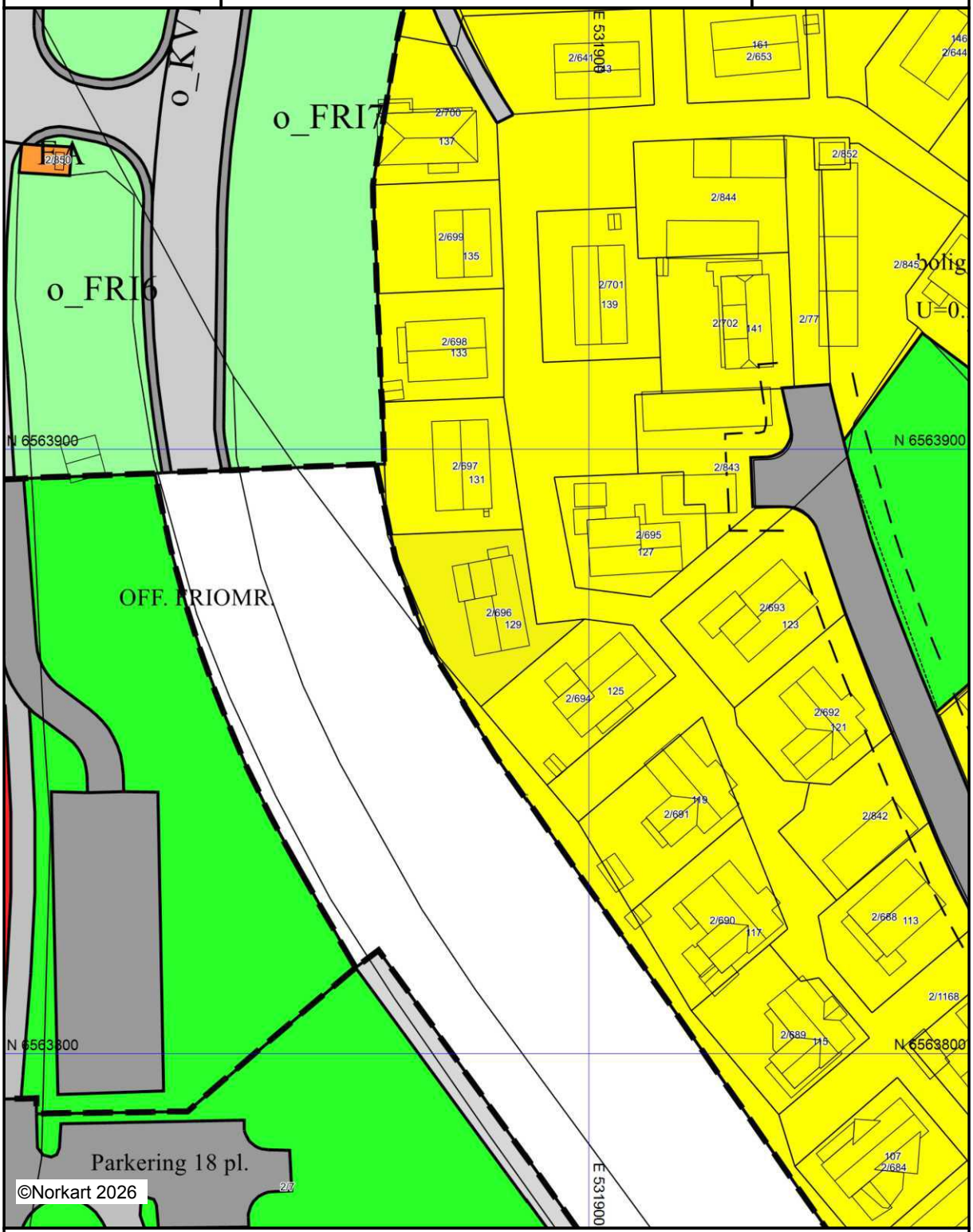
Skien kommune

Reguleringskart

Eiendom: 2/696
Adresse: Glaservegen 129
Utskriftsdato: 09.09.2026
Målestokk: 1:1000

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Anlegg for lek

Reguleringsplan PBL 2008

- Energianlegg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Parkering
- Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting

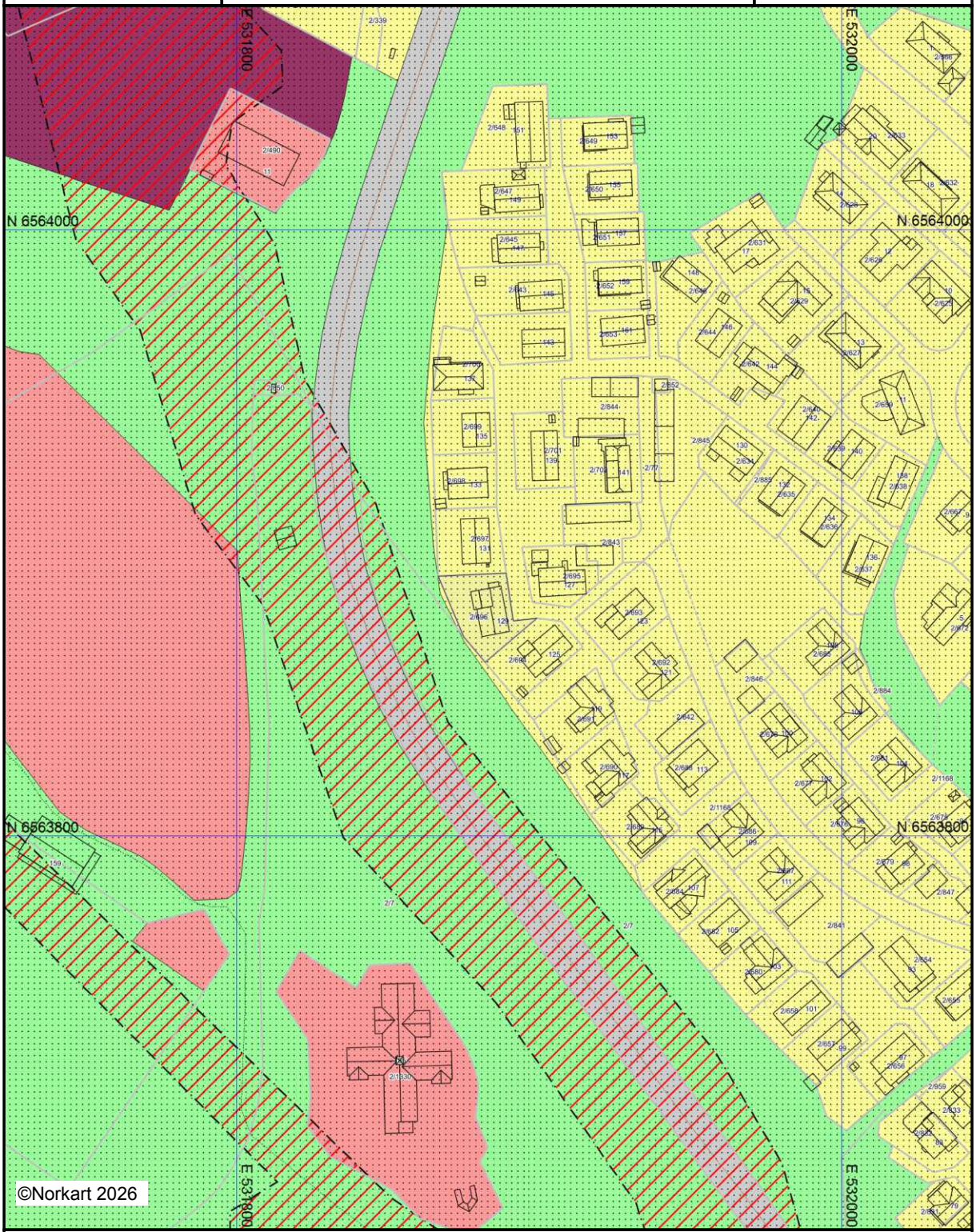
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/696
Adresse: Glaservegen 129
Utskriftsdato: 09.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

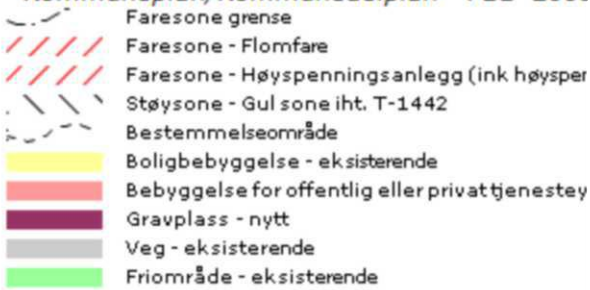
UTM-32



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.

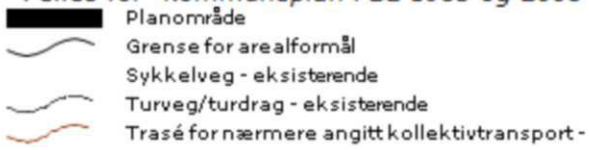
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Faresone grense
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Bestemmelseområde
Boligbebyggelse - eksisterende
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
Gravplass - nytt
Veg - eksisterende
Friområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



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

Referat fra årsmøte i Glaservegen Velforening, den 11. mars 2026 på Kollmyr skole

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Årsmøtet samlet 16 frammøtte husstander og 9 fullmakter. Med 25 stemmeberettigede var årsmøtet derved beslutningsdyktig.

Styret fikk kritikk for ikke å ha lagt ved regnskap, revisjonsberetning og budsjett med innkallingen. Vedtektene sier at dagsorden, regnskap og årsrapport skal vedlegges innkallingen. Styret beklaget dette, og vil sørge for at vedtektene følges ved neste korsvei. Det ble også påpekt at innkallingen bør legges på Facebook samt sendes ut på e-post i tillegg til på papir i postkassene.

Det kom også ønske om at det bør gjøres enklere å sende inn forslag før årsmøtet, for eksempel ved at det sendes ut en slipp som leveres tilbake til styret i tide til at innkomne forslag kan sendes ut sammen med innkallingen. Styret vil vurdere hvordan dette ønsket praktisk kan håndteres ved fremtidige årsmøte-innkallinger.

Innkalling og dagsorden ble deretter godkjent mot én – 1 - stemme.

2. Valg av ordstyrer, referent og 2 personer som skal signere referatet

Til ordstyrer ble valgt Iben René-Hansen, referent ble Hans Aksel Haugen, og Mads Tveit og Tore Henrik Gjølmesli ble valgt til å signere referatet.

3. Styrets årsberetning med

a) <u>Gjennomgang av årsberetning</u>

Årsberetningen ble gjennomgått og enstemmig godkjent

b) <u>Forslag til endringer i vedtektene</u>.

Styret hadde utarbeidet forslag til endringer i vedtektene basert på diskusjoner på tidligere årsmøter. Dette gjaldt paragrafene 4 (Ordinært årsmøte / ekstraordinært årsmøte), 7 (Kontingent/Dugnad/Vedlikehold) og 9 (Oppløsning/endring av vedtektene).
Ang. § 4: 3. ledd ble endret slik at den nå lyder: «Alle medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er beslutningsdyktig, og kan gjennomføres på lovlig måte, når minst 1/3 (19 stk) er til stede, personlig eller ved fullmakt. Hver adresse har 1 stemme, og stemmegivning kan skje ved fullmakt.
Resten av 4 er uendret
Ang. § 7: I 2. ledd strykes en setning slik at ordlyden nå er som følger: Styret kan innkalle til inntil 2 obligatoriske dugnader pr. år.
Ang. § 9 så ble det vedtatt å stryke denne i den form den har vært formulert til nå, og erstatte den med nye paragrafer 9, 10 og 11 som følger:
Ny § 9 Endring av vedtektene: Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de frammøtte på årsmøtet. Frammøtte er de som møter personlig, eller ved fullmakt.

Ny § 10 Oppløsning: Oppløsning av foreningen skal avgjøres ved uravstemning, og krever minimum ¾ flertall av samtlige 55 husstander (dvs. minimum 42 stemmer). Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse gå til det formål som foreningen arbeider for. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse. Oppløsning av Glaservegen Velforening skal godkjennes av Skien Kommune.
Ny § 11 Skien Kommune: Glaservegen Velforening er opprettet etter krav fra Skien Kommune. Endring av vedtektenes §1, §2, §3 og §11 skal godkjennes av Skien Kommune.
Årsmøtet vedtok vedtektsendringene etter diskusjon og justeringer av opprinnelig tekst slik at ordlyden nå er som gjengitt over. Vedtaket var enstemmig.

4. Regnskap 2025

Kasserer gikk gjennom regnskapet for 2026. Det vises til dette, samt til årsberetning for 2025.

Det kom spørsmål om utgifter til forsikring av garasjene. Forsikringen er først og fremst en bygningsskade-/brannskade-forsikring for garasjebygningene. Ting som oppbevares i garasjene dekkes ikke. Her oppfordres medlemmene til å tegne egen forsikring. Garasjeforsikringen dekker også personskade i forbindelse med dugnader.

Styret følger opp dette punktet i løpet av 2026 og rapporterer på neste årsmøte.

a) Revisjonberetning

Revisjonsberetningen ble lagt fram på årsmøtet av revisor. Regnskapet er revidert og godkjent.

b) Redegjørelse for overgang til Tripletex regnskapsprogram fra og med 2026

Tripletex vil forenkle arbeidet for kasserer og styre når det gjelder purringer m.v. og oppfølging av disse, i tillegg til at kontingenten vil innkreves gjennom systemet. Det vil fortsatt være mulig å henvende seg til kasserer for å avtale spesielle ordninger for innbetaling av kontingent.

c) Fastsettelse av maksbeløp støtte små lokale lekeplasser for 2026

Det ble vedtatt å bevilge samme årlige beløp som i 2025, det vil si kr 3000 (etter søknad til styret).

d) Fastsettelse av maksimalbeløp for kontingent 2026.

Kontingenten (det vil si taket) økes i henhold til prisindeksen til kr 4600 for inneværende år.

5. Handlingsplan 2026

a) Gulsetpotten og Sparebankstiftelsen DnB – nye lekeapparater og minigolf

Styret går til anskaffelse av dette så snart som praktisk mulig. Montering vil skje i samarbeid med Skien Kommune. Det skal avklares hvordan dette løses med tanke på dugnader.

b) Dugnad

Styret kommer tilbake med info om når årets dugnad(er) vil bli og hva som skal gjøres.

6. Innkomne forslag

Det var ingen innkomne forslag.

7. Valg av styremedlemmer mm.

Etter avstemning over forslag fra valgkomitéen, er styrets sammensetning for kommende år som følger:

Leder:	Iben Carøe René-Hansen (gjenvalg, valgt for 2 år)
Nestleder:	Hans Aksel Haugen (ikke på valg)
Kasserer:	Sara Langburne (ikke på valg)
Styremedlem:	May Eilertsen (ny som styremedlem, tidligere varamedlem, valgt for 2 år)
Styremedlem:	Mads Tveit (ny, valgt for 2 år)
Varamedlem:	Bjørn Høgstmyr (ikke på valg)
Varamedlem:	Christian Arild Klausen (ny, valgt for 2 år)

Revisor:	Richard Foster (gjenvalg, valgt for 2 år)
Revisor:	Lasse Statle Strande (ny, NB valgt for 3 år)

Valgkomité:	Trond Lasch (ikke på valg)
Valgkomité:	Arve Aamodt (gjenvalg, valgt for 2 år)

Årsmøtet takket Runar Strander for innsatsen gjennom 4 år i styret.

Referent: Hans Aksel Haugen

(Sign.)

Referat lest og godkjent:

Mads Tveit:

(Sign.)

Tore Henrik Gjølmesli

(Sign.)

Glaservegen Velforening

med underavdeling Glaservegen Garasjelag

Seksjonering av garasjer (februar 2024)

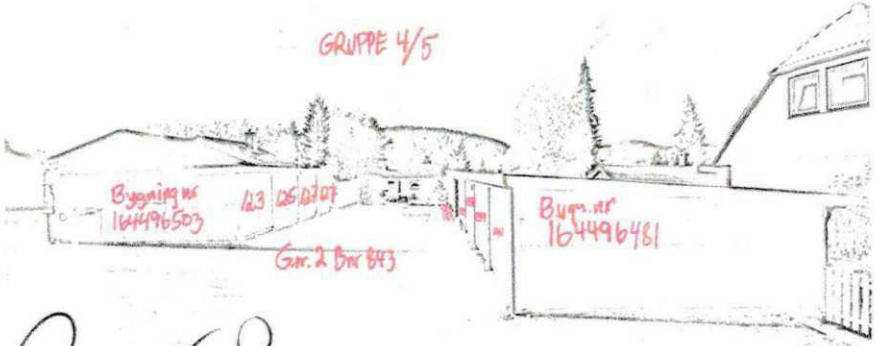
Garasjene er gruppert identisk med de 9 etablerte smågruppene på feltet. Det er imidlertid kun 7 tomter, da gruppe 1 og 2, samt gruppe 4 og 5 har felles tomter. Alle tomtene som garasjene står på er eid av Glaservegen Velforening gjennom underavdelingen Glaservegen Garasjelag. Garasjeseksjonene eies av den enkelte huseier. Vedlikehold av garasjebygg (se bygningsnummer nedenfor) besørges og bekostes av de enkelte garasjeeierne/husstandene i gruppa. Vedlikehold av den tilhørende tomt (se gårdsnummer og bruksnummer nedenfor), f.eks. asfaltering, besørges og bekostes av de enkelte garasjeeierne/husstandene i gruppa.

Gruppe 4 og 5 har felles tomt med Gårdnummer 2, Bruksnummer 843
Garasjene i gruppe 4 er fordelt på 2 bygninger.
I bygg 64496503 er de bygget en privat garasje som tilhører Glaservegen 127

Gruppe 4		
Bygningsnummer	Seksjonsnr. (fra venstre)	Eies av (husnummer)
64496503	1	Glaservegen 123
	2	Glaservegen 125
	3	Glaservegen 127
	4 Privat bygd ekstra garasje	Glaservegen 127
644966481	1	Glaservegen 131
	2	Glaservegen 129

Gruppe 5		
Bygningsnummer	Seksjonsnr. (fra venstre)	Eies av (husnummer)
644966481	3	Glaservegen 133
	4	Glaservegen 135
	5	Glaservegen 137
	6	Glaservegen 139
	7	Glaservegen 141

Oversiktsbilde over garasjene i gruppe 4 og 5



Runar Strander

For styret i Glaservegen velforening

Glaservegen Velforening

Parkeringsregler i
Glaservegen Velforening
(06.12.12)

All parkering skal skje på regulerte områder, egen boligtomt eller steder hvor det ikke er til hinder, ulempe eller sjenanse for naboer eller den alminnelige ferdsel.

All parkering skal skje på en slik måte at det ikke er til hinder eller ulempe for utrykningskjøretøy, brøyting eller vareleveranser.

Avskiltede biler og biler som ikke er i bruk skal ikke hensettes på felles parkeringsarealer, det må kun skje på beboerens egen boligtomt.

Parkeringsarealene er opparbeidet for parkering av biler. Campingvogner, båter, hengere etc. skal heller ikke hensettes over lengre tid på felles parkeringsarealer (maks 14 dager i forbindelse med klargjøring og eventuelle enkle reparasjoner). Parkering utover 14 dager må skje på beboerens egen boligtomt.

Etter 14 dager vil det bli gitt skriftlig advarsel. Blir ikke anmodningen etterfulgt vil det bli borttauing på eiers bekostning. Se Vegtrafikkloven§ 37 a-b-c.

Vi forutsetter at alle beboere også overholder trafikkreglene og vegtrafikkloven, enten man ferdes på offentlig eller privat vei.

(Vedtatt på generalforsamling 06.12.12)

GLASERVEGEN VELFORENING

Vedtekter revidert 2026

§ 1 Formål:

Velforeningens formål er å eie og forestå driften av de regulerte fellesområder. Innbefattet i fellesområdene er grøntanlegg, veier, lekeplasser og parkering.

§ 2 Om velforeningen:

Glaservegen velforening er registrert i Enhetsregisteret, med organisasjonsnummer: 989 813 498. Foreningen er også registrert i Frivillighetsregisteret. Foreningen skal ivareta medlemmenes og velområdets felles interesser i den utstrekning foreningens vedtekter, styret og årsmøtet bestemmer. Foreningen tar opp, samordner og gjennomfører tiltak til beste for beboerne i området.
Foreningen skal som bestemt av Skien kommune, eie og forestå driften av de regulerte fellesområdene i Glaservegen, innefor vegkrysset ved Glaservegen 90 og til enden av Glaservegen. (se kartutsnitt på side 3)
Innbefattet i fellesområdet er ballbanen (inkludert gjesteparkering) med g.nr. 2 br.nr. 77, småveier og lokale lekeplasser, med felles g.nr. 2 br.nr, 1168 og parkeringsområder med g.nr 2 br.nr. 841-842-843-844-845–846-847.
Parkeringsområder/garasjetomter, eies av velforeningen gjennom underavdelingen Glaservegen Garasjelag AL. Garasjelaget styres av velforeningens styre / årsmøte.

§ **3 Medlemskap:**

Huseiere med adresse Glaservegen 90, 92-109,111,113,115,117,119,121,123,125, 127, 129 – 149, 151,153,155,157,159,161 (totalt 55 adresser) er etter vedtak i Skien kommune, pliktig til å være medlem i velforeningen. Ved fremleie utover 6 måneder plikter leietakeren å være medlem i velforeningen så lenge leieforholdet vedvarer. Leietakeren overtar da eierens rettigheter i foreningen, og eieren plikter å gjøre leietakeren oppmerksom på dette før leieavtalen inngås.

§ **4 Ordinært årsmøte / ekstraordinært årsmøte:**

Årsmøtet er velforeningens øverste myndighet. Ordinært årsmøte holdes årlig innen utgangen av mars.
Foreningens styre innkaller skriftlig til årsmøte med 3 ukers varsel. Dagsorden, regnskap og årsrapport skal vedlegges innkallelsen. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen, samt eventuelt innkomne saker.
Alle medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er beslutningsdyktig, og kan gjennomføres på lovlig måte, når minst 1/3 (19 stk) av medlemmene er til stede, personlig eller ved fullmakt.. Hver adresse har 1 stemme, og stemmegivning kan skje ved fullmakt.
Alle vedtak avgjøres ved alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med mindre vedtektene bestemmer noe annet. Blanke stemmer skal ansees som ikke avgitt. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme. Ved stemmelikhet, der leder ikke har stemt, avgjøres saken ved loddtrekning.
Dersom et medlem ønsker å ta opp en sak som ikke er ført opp på dagsorden må det gis skriftlig melding til styret om dette innen en uke etter at innkallelsen er kommet fram. Styret plikter å sende forslaget til de enkelte medlemmer straks og senest innen en uke før årsmøtet holdes.

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
2. Valg av møteleder, 2 personer til å underskrive protokollen samt 2 personer til tellekorps.
3. Styrets årsberetning
4. Årsregnskap med revisjonsberetning. (Regnskapsåret følger kalenderåret.)
5. Budsjett for kommende år. Herunder fastsettelse av tak for kontingent, maksimalbeløp for støtte til de lokale lekeplassene og styrets handlingsprogram/planer for det kommende året
6. Innkomne forslag.
7. Valg av styre. Årsmøtet velger foreningens styre i henhold til vedtektenes.
   Styret skal bestå av 5 medlemmer pluss 2 varamedlemmer, som velges etter følgende plan:

Første år velges	**Annet år velges**
Leder	Nestleder/sekretær
Styremedlem	Kasserer
Styremedlem	
Varamedlem	Varamedlem
Styrets medlemmer velges for 2 år av gangen. Dersom det oppstår ubalanse i valg av medlemmer til styret, kan det gjøres endringen i perioden man velges for.	

8. Årsmøtet velger 2 revisorer. En revisor hvert år. Revisor velges for 2 år.

9. Årsmøtet velger 2 personer til valgkomite. En person velges hvert år. Medlemmet velges for 2 år.

Revisjonsberetning og valgkomiteens innstilling overleveres styret senest 14 dager før årsmøtet.
Alle medlemmer plikter å ta på seg styre/lederverv, eller andre verv, med unntak av gjenvalg.

Velforeningens medlemmer skal ha referat fra årsmøtet. Referatet sendes medlemmer senest 3 uker etter at årsmøtet er avholdt.
Dersom leder, 3 styremedlemmer eller minst 10 medlemmer forlanger det, skal styret innkalle til ekstraordinært årsmøte. Ekstraordinært årsmøtet skal holdes snarest mulig og innen 4 uker etter at kravet er fremsatt skriftlig til styret. Kravet skal være begrunnet. For øvrig gjelder de samme bestemmelser som for ordinært årsmøte.

§ **5 Styremøter:**

Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvalting av foreningen i samsvar med vedtekter og årsmøtets beslutninger.
Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål, og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak gjort av årsmøtet.
Styret holder møte når leder bestemmer, eller når et flertall av styrets faste medlemmer forlanger det. Varamedlemmer kan innkalles til alle styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig , og eventuelle dissenser protokolleres
Alle medlemmer av foreningen har rett til innsyn i vedtak som følger av protokollene fra styremøtene. Medlemmer kan be om begrunnelse for vedtaket. Utøver dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det, eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.
Styremøter avholdes etter behov. Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder/sekretær er tilstede. Leder skal lede styremøtene. Dersom leder er fraværene ledes styremøtet av nestleder/sekretær.

§ **6 Utvidede styremøter:**

Velforeningen har 9 undergrupper som ivaretar dugnadsarbeid/vedlikehold på de lokale lekeplasser, garasjer og biloppstillingsplasser innen gruppen og nærområdet for øvrig. For å holde gruppene orientert om hva som gjøres i styret, og for å sikre at viktige avgjørelser gjøres i samsvar med medlemmenes ønsker, kan styret innkalle til utvidet styremøte når de finner dette naturlig. På utvidet styremøte innkalles styret, pluss en representant for hver gruppe.

Gruppeinndeling

1	93,95,97,99,101	**2**	103-105,107,109,111	**3**	113,115,117,119,121
4	123,125,127,129,131	**5**	133,135,137,139,141	**6**	6A: 143,145,147,149,151 6B: 153,155,157,159,161
7	7A: 130,132,134,136,138 7B: 140,142,144,146,148	**8**	100,102,104,106,108	**9**	90,92,94,96,98

§ **7 Kontingent/Dugnad/Vedlikehold:**

Årsmøtet fastsetter tak for medlemskontingenten for ett år av gangen. Kontingenten skal normalt dekke løpende utgifter inkludert snøbrøyting, strøing, soping, gressklipping, samt lekeapparater etc. til ballbanen. Styrets faste medlemmer er fritatt for medlemskontingent.
Styret kan innkalle til inntil 2 obligatoriske dugnader pr. år.
Velforeningen kan pålegge de enkelte grupper vedlikehold av fellesarealene.
Undergruppene kan søke styret om støtte til vedlikehold/oppgradering av de små lokale lekeplassene. Årsmøtet fastsetter maksimalbeløp for slik støtte.
Vedlikehold på garasjebygninger med tilhørende plasser besørges av den enkelte gruppe av husstander.

§ **8 Bruksrett:**

Samtlige beboere på feltet har bruksrett til områdets fellesarealer. Unntatt er garasjer som den enkelte husstand eier alene, og parkeringsplass direkte foran egen garasjeport. (der det er plass til slik)

§ **9 Endring av vedtektene:**

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de fremmøtte på årsmøte. Fremmøtte er de som møter personlig, eller ved fullmakt.

GLASERVEGEN
VELFORENING

Vedtekter revidert 2026

§ 10 Oppløsning

Oppløsning av foreningen skal avgjøres ved uravstemming, og krever minimum 3/4 flertall av samtlige 55 husstander. (Dvs. minimum 42 stemmer) Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse gå til det formål foreningen arbeider for. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse. Oppløsning av Glaservegen velforening skal godkjennes av Skien Kommune.

§ 11 Skien kommune

Glaservegen velforening er opprettet etter krav fra Skien Kommune.
Endring av vedtektenes § 1, 2, 3 og 11 skal godkjennes av Skien Kommune.

GLASERVEGEN
VELFORENING

Vedtekter revidert 2026

Vedlegg til vedtekter: Kart over området som omfatter Glaservegen velforening.



GLASERVEGEN
VELFORENING

Vedtekter revidert 2026

Utskriftsdato: 09.09.2026

Eiendomskart for eiendom 4003 - 2/696//



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	501,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6563872,09	**Øst**	531882,55	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6563885,81	531866,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,73	
2	6563886,74	531889,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,52	
3	6563871,03	531891,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,88	
4	6563871,89	531899,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,96	
5	6563857,38	531882,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,49	
6	6563865,78	531875	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,99	

Dok. avg. kr. 510,-
11449 13.8.77
PORSGRUNN OG SKIEN
BYFOGDEMBETE

S K J Ø T E

A/S Skien Tomteselskap skjøter og overdrar herved til

Britt Jorun Sandvik Halvorsen, Klyveåsen

født. 15.08.50 personnr. [redacted] en boligtomt
gnr. 2 bnr. 696 i Gjerpen.

Kjøpesummen utgjør kr. 41.000,- og er betalt kontant.
Kjøperen betaler alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen.
Parsellen overdras fri for pengeheftelser.

Ubebygget tomt kan ikke selges eller overdras til andre enn Skien Tomteselskap og da for samme pris som det er betalt for den, uten omkostninger for tomteselskapet.

Er bebyggelsen på tomta ikke påbegynt innen 1 år og fullført innen 3 år etter at skjøtet er utstedt, går tomta tilbake til Skien Tomteselskap.

Tomta er pålagt gjerdeplikt etter kommunens nærmere bestemmelse.

Skien kommune/ A/S Skien Tomteselskap har rett til å føre fram og ha liggende ledninger av enhver art på/inntil/over eiendommen samt vederlagsfri adgang til ettersyn/reparasjoner/omlegging og utvidelser av ledningene.

For større skader og ulemper ved nevnte ettersyn/reparasjoner/. omlegginger og utvidelser betales erstatning etter minnelig overenskomst eller om enighet ikke oppnås ved skjønn, etter vanlige ekspropriasjonsrettslige regler. Eieren må finne seg i mindre skader eller ulemper som følge av slike tiltak.

I de tilfeller hvor naboen har bygning i tomtegrensen har han adgang til å benytte eiendommen for nødvendig ettersyn, reparasjoner og vedlikehold av bygningen.

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat felles adkomstvei som vist på stadfestet reguleringsplan av 22.4.77. Eieren har plikt til å opparbeide og vedlikeholde denne private felles adkomstveien sammen med de andre tomteeierne innen gruppe 4 .

Eiendommen har biloppstillingsplass/garasje på fellesareal beliggende nordøst for eiendommen.

Eieren er pliktig til å være med i velforening for bygge-feltet etter nærmere fastsatte regler i særskilt vedtekts-dokument.

Velforeningens formål er å eie, opparbeide og forestå driften av de regulerte fellesområder i reguleringsplanen. Innbefattet i fellesområdene er grøntanlegg med veger, leke-plasser med lekeapparater m.v. etter nærmere bestemmelser av velforeningen.

Nødvendige utgifter for tilfredsstillende opparbeidelse og vedlikehold av fellesområdene, skal utlignes på boligene innen feltet. Velforeningens styre kan pålegge huseiere å betale forskuddsvis innen 1. mars hvert år det beløp som styret antar hver huseier i henhold til disse bestemmelser må utrede i løpet av vedkommende kalenderår.

Ovenstående bestemmelser kan velforeningen ikke endre uten samtykke fra Skien kommune.

Skien , den 25.august 1977

A/S SKIEN TOMTESELSKAP

Sig. Namløs
styreformann

E. Hungnes
styremedlem

Undertegnede to vitner bekrefter at skjøtet er underskrevet i vårt nærvær og at underskriverne er over 20 år.

Ragnhild Brauti
Gamlegrensa, Skien
f. 120843

Turid G. Fossbakk
Glenvn, Skien
f. 040156

Glaservegen 129

Nabolaget Skrubbehavna/Strømdalkåsa - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kollmyr skole (1-7 kl.) 295 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Stigeråsen skole (1-7 kl.) 263 elever, 15 klasser	11 min 1 km
Oasen skole Grenland (1-10 kl.) 96 elever, 8 klasser	12 min 1 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	8 min 4.2 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	8 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nyhusvegen Linje M1, M1N, P10	7 min 0.6 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	11 min 5.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	56 min

BARNEHAGER

Tiedemannsjordet barnehage (0-5 år... 44 barn	5 min 0.4 km
Kollmyr barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 0.8 km
Gulset barnehage (0-5 år) 58 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Gulset	8 min
Coop Extra Gulset	10 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Gulsetsenteret	9 min
Apotek 1 Gulset	8 min
Skien Vinmonopol	7 min

SPORT

Gulset ungdomsskole	7 min
Gulset idrettspark	8 min
SKY Fitness Gulsethallen	9 min
SKY Fitness Skien	7 min

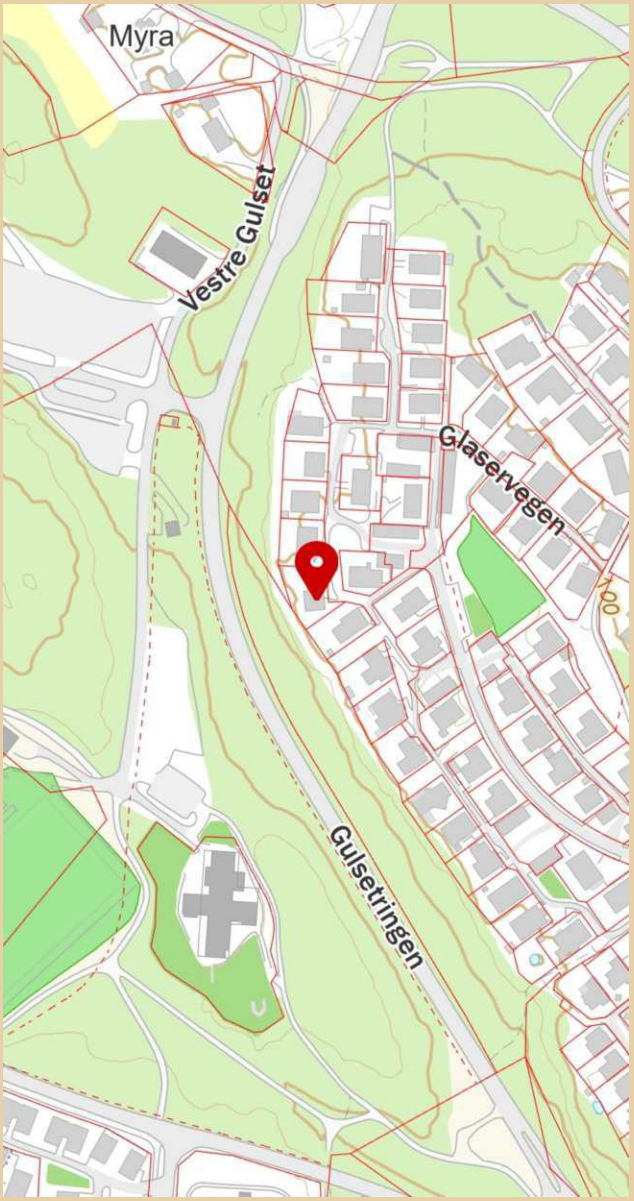
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Glaservegen 129, 3727 Skien
Gnr. 2, Bnr. 696, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201260130

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Robin Stenbro

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 917 02 335

E-post: robin.stenbro@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.
