PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

ADJUNKT ARENTZ
GATE VEST 3C

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Adjunkt Arentz Gate vest 3C , 3717 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 300, bnr. 2709

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 09.05.2025 **Rapportdato:** 15.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22357-1046 **Referansenummer:** BS1275

Autorisert foretak: Takst og Byggpartner AS **Sertifisert Takstingeniør:** Espen Rogn **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og Byggpartner as

TAKST OG BYGGPARTNER ble stiftet i 2024 og tilbyr hovedsakelig takst og bygg tjenester med hovedfokus på tilstandsrapporter ved boligsalg ihht. NS3600.
Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og er et av svært få selskaper i Norge som har Takstingeniør utdannet gjennom offentlig fagskole, linjen for Bygnigssakyndig ved Fagskulen Vestland i tillegg til utdanning som Fagskoleingeniør i Bygg . Dette sammen med over 28 års erfaring fra bygge bransjen skal sørge for at våre kunder får de beste faglige utførte tilstandsrapportene i henhold til gjeldende regelverk.

Rapportansvarlig



Espen Rogn

espen@takstogbyggpartner.no

951 11 525

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig som er oppført i 1896, og tilbygget i 1950. Det vil derfor være byggereglene fra 1949 som gjelder for tilbygget, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse som kommer til anvendelse i vurderingen av denne boligen. Noen bygningsdeler vil allikevel bli vurdert mot dagens krav, der forskriftene krever dette. I tillegg vil bygningsdeler som er pusset opp og endret vurderes etter regelverket som gjaldt på oppussings tidspunktet. Disse reglene totalt sett blir referansenivået for denne boligen.

Tomannsboligen ligger sentralt til like nord for Skien Sentrum. Den trenger utvendig vedlikehold, og det er igangsatt renovering innvendig i 1. etg. Her er alt revet, nye bjelkelag montert med spon gulv over I-bjelker og nytt bjelkelag i himling isolert med blåse isolasjon. Gulver i 1. etg er isolert over krypkjeller, men mangler isolasjon over kjeller. Det er satt opp nytt reisverk langs yttervegger i 1. etg med noe annerledes plassering av vinduer. Gjennomføres dette, medfører det fasade endring som er søknadspliktig. Dette påhviler i så tilfelle ny eier. Selger opplyser at eiendommen er under oppussing, det vil være neste eiers ansvar å sette seg inn i og følge gjeldende regelverk for å ferdigstille renoveringen.
Leiligheten i 2. etasje har også noe renoverings behov for å møte dagens standard. Den har 3 soverom, stue, kjøkken, bad og egen inngang via utvendig trapp.

Som det fremkommer av rapporten, er det registrert endel symptomer på avvik fra normal tilstand. Flere av avvikene på ulike bygningsdeler kommer av at oppgraderinger ikke er ferdigstilt, eller ikke tilstrekkelig utført. Det er viktig å merke seg at ved rehabilitering av eldre boliger, kan det avdekkes flere feil og mangler enn det som er medtatt i denne tilstandsvurderingen. Utover dette oppfordres leser til å gjøre seg godt kjent med beskrivelsene av tilstanden til de ulike bygningsdelene i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1896

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Nedløp, renner og beslag utført i sort belagt stål.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Veggene er konstruert med stående lafteplank i delen fra 1910. Tilbygget har bindingsverks konstruksjon fra byggeår. I 1. etg er alle yttervegger i tillegg lektet ut innvendig med ny bindingsverkskonstruksjon i 2x4 og 2x2.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i 1. og 2. etg er fra 1986 /87. Vinduer i kjeller noe mer usikkert. Det er kjøpt inn nye vinduer til leilighet i 1.etg som står lagret i boligen på befringsdagen. 2 kjeller vinduer har fjernet glass og fått innsatt lufte ventiler.
Bygningen har teak hovedytterdør til 1. etg, malt hovedytterdør til 2. etg og enkel kjellerdør i tre samt en utvendig boddør i 1. etg som ikke lenger er i bruk.
Boligen har en liten lufte balkong i tilknytning til inngangsparti i hver etasje.
Eiendommen har to utvendig trapper bygget i treverk, en til hver leilighet.

INNVENDIG Gå til side

1. Etg: Det er montert nytt bjelkelag både over kjeller og mellom 1. og 2. etg. Det er duk i himling med blåse isolasjon over og sponplater på gulv.
2. Etg Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Leilighet i første etasje er strippet helt ned til reis verk og lafteplank. Alt av dele vegger er fjernet.
Etasjeskiller er av trebjelkelag i begge etasjer. Det er lagt nytt bjelkelag med i-bjelker både for gulv og himling i leilighet i 1. etg. Kun delen over krypkjeller er isolert. Del over kjeller mangler isolasjon. (liten del av etasjeskille over krypkjeller er utført i 2x8 tom) Bjelkelaget i andre etasje (av ukjent byggeår) ligger noe høyere og er fra tilbygget var nytt. Det er høydeforskjell av ukjent mål mellom gammelt og nytt bjelkelag. Dermed er det mulighet for å øke takhøyde i 2. etasje ved renovering, ved at man fjerner gammelt bjelkelag og benytter det nye som ligger noe lavere til nytt gulv. Gulv i kjeller er av betong, og svært ujevnt støpt i senere tid. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har lecapipe murt oppå gammelt teglsteins fundament i kjeller, vedovn i begge etasjer og sotluke i kjeller.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Kjelleren er i utgangspunktet en råkjeller lagd av stablet naturstein spekket med betong. Det er støpt gulv , ganske ujevnt, av etter alt å dømme av nyere årgang med nedstøpt 2 plastsluk og drenerings kum.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under delen med tilbygget, det er tilgang for inspeksjon via kjeller.
Innvendig har boligen malte glatte dører og furu fyllingsdører i 2. etg. Alle dører innvendig i første etasje er fjernet på grunn av rehabilitering.
Hele første etasje er under renovering og må påregnes endel både arbeid og kostnad for å oppnå ny boenhet med dagens standard. Arbeid som er utført i denne etasjen er nærmere beskrevet under punktene til de ulike bygningsdeler. Det er derfor viktig at hele denne rapporten leses nøye for å danne seg et korrekt bilde av tilstanden til denne etasjen.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Taket er malt og veggene har malt strie.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 16mm fra topp belegg ved dør til topp sluk, avstand ca 2 m.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte med bryter.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vannrør ligger utenpå vegger i selve våtrommet. Videre går de inn i veggene og følger yttervegger ned gjennom etasjene til krypkjeller. Siden det er montert nytt bjelkelag under det gamle, var det heller ikke tilgang fra undersiden. Ulike overflate målinger viste ingen avvik på befringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i 2. etg har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkken ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
2. etg: Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk på bad og periodevis kjøkken, tilluft ventil i stue og vindu på kjøkken. Ellers benyttes vinduer til lufting. Ingen ventilasjon er etablert i 1. etg.
Varmtvannstanken til leilighet i 2. etg er plassert på badet, og er på ca. 200 liter. Denne er koblet med stikk. Dette var tillatt i 2008, men ikke nå. Det er ingen varmtvanns tank i 1. etg grunnet renovering.
Det er eget sikringsskap til hver boenhet av nyere type med automatsikringer og egen strømmåler. Utvendig fordeler skap plassert ved vegg mot nord.
Begge leiligheter har 6 kg pulverapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

I følge NGU sitt løsmassekart, består området av hav og fjordavsetning.
Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur mangler. Det finnes noe knotteplast mot leca mur på tilbygg der det er krypkjeller, men denne er ikke montert riktig og mangler topplist.
Bygningen har grunnmur i natursteins mur, tilbygg med mur i leca.
Eiendommen består for det meste av grus, belegningsstein og plen.
Østsiden har helling inn mot grunnmur, på nordsiden og sørsiden er det for det meste flatt. På vestsiden er det fall bort fra grunnmur.
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Avløp er av ukjent alder og er fra 2018. Vann er nytt 2018 fra gate inn til utvendig stoppekran på parkeringsplass. Derfra videre inn i kjeller er det mer usikkert hvor gammel vannledningen er.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Det foreligger kun ferdigattest på forandrings arbeid fra 1952, ifølge kommunale opplysninger. Boligen er registrert i Matrikkelen som horisontaldelt tomannsbolig. Tegningene som ligger hos kommunen er vanskelige å tyde.

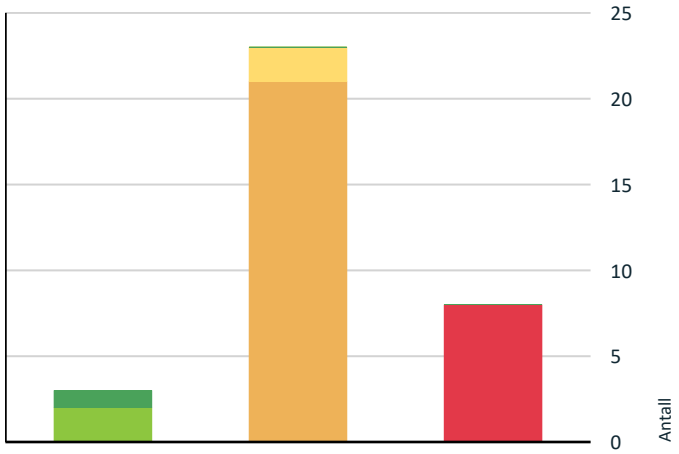
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger hos kommunen på garasjen, men den er registrert på matrikkelen hos NORKART.

Sammendrag av boligens tilstand

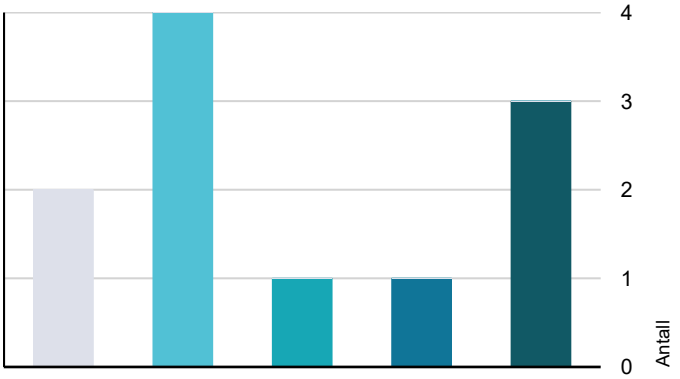
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Den dagen befaringen foregikk var det sol og fint vær,15 grader og luftfuktighet på 33% ute. Befaringen ble gjennomført med hjemmelshaver til stede noe av tiden. Det ble benyttet Hilti PM 20-CGE til måling av høydeforskjeller, Bosch Gam 220 MF til måling av vinkler, Hilti PD-1 avstandsmåler og Protimeter MMS 3 for måling av fukt. Oppdraget omfatter tilstandsrapport av bolig etter NS3600, . Bakgrunnen for dette er boligsalg. Opplysninger om eiendommen er hentet fra Kommunen og egenerklæring fra hjemmelshaver, samt annen fremlagt dokumentasjon. Rapporten er utarbeidet av en frittstående, uavhengig Bygningssakyndig Takstingeniør uten personlige eller økonomiske bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet. Tilstandsanalysen er utført etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende regelverk. Det tas forbehold om skjulte feil eller mangler som det ikke er mulig å avdekke ved denne typen inspeksjon som utføres etter nivå 1. Endret bruk av en bolig, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Kjøper bør sette seg nøye inn i innholdet i denne rapporten. Skulle noe av innholdet være uklart, oppfordres kjøper til å kontakte den Bygningssakyndige med uavklarte spørsmål.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1896

Kommentar
Byggeår er opplyst Matrikkelen fra Skien Kommune.

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Rolfs Graving og planering byttet stikkledning til vann i 2018 fra kommunens vannledning og inn til gårdsplassen.??
2015	Modernisering	Byttet div kurser og stikk i 2 etg i 2015. Elektrisk anlegg i 1 etg er fjernet, kun skap igjen. Arbeid utført av Johansen Elektro AS
1950	Tilbygg	Tomannsboligen fra 1896 har på et senere tidspunkt blitt tilbygget den delen hvor det er krypkjeller, men det er høyst usikkert når. Det foreligger tegninger godkjent hos kommunen fra 1951, og det er søkt ferdigattest med endringer i 1952. I følge matrikkelen er tomannsboligen tilbygget i 1950.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det kan se ut som tettesjikt under takstein er en form for plastikk. Dette vil ikke gi tett løsning der evt spiker til feste av sløyfer / lekter har bommet på taksperre under. Lekter og sløyfer viser tegn til råteskader. Taket over kjellernedgang er av tak papp, og har ifølge eier lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Taket er gammelt og bør uansett snart skiftes. Det utelukkes ikke at det kan være en og annen mindre lekkasje. Dette kunne ikke bekreftes på befaringsdagen, fordi manglende lofts luke gjorde at inspeksjon fra undersiden (kaldt loft) ikke lot seg gjøre. Små lekkasjer kan forårsake skader på takkonstruksjon, og bygningskroppen for øvrig. Det anbefales derfor at man etablerer lofts luke, og utfører inspeksjon ganske umiddelbart. Løsning med takpapp mot kledning over kjellernedgang er ikke vanntett. Papp bør skiftes og løsningen utbedres. Kostnadsestimat er satt for lofts luke og inspeksjon, samt skifte av takpapp over kjellernedgang.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag utført i sort belagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Det er avvik:

Enkelte steder mangler vindski beslag (ark mot gate). Nedløp mot gate er frost sprengt og montert skjevt. Nedløp går rett i grunn ved siden av grunnmur. Nedløp fra hjørne mot sør øst, er ført langs grunnmur mot hjørne sør vest. Dette lekker og utsetter grunnmur for ekstra fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i beslagløsninger må utbedres.
• Tiltak:
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Man bør lede vann fra nedløp lengre bort fra grunnmur, slik at man unngår ekstra fuktbelastning mot grunnmur med evt vann inntrenging i kjeller.



TG 3 Veggkonstruksjon

Fasade/kledning har stående bordkledning. Veggene er konstruert med stående lafteplank i delen fra 1910. Tilbygget har bindingsverks konstruksjon fra byggeår. I 1. etg er alle yttervegger i tillegg lektet ut innvendig med ny bindingsverkskonstruksjon i 2x4 og 2x2.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
• Overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg er utett.

Det er større råte skader i bunnen av kledning og bunnstokk mange steder. Overgang mellom membran på balkong i annen etasje og kledning er ikke tett. I tillegg er kledningen montert uten lufting. Også vannbrett i et etasje skillet har råte skade flere steder. Takstol / pynte stol ute i takutstikk på sydvegg har råteskader i nedre del. Overgang mellom takpapp på kjellernedgang og kledning er ikke tett her er det også påbegynnende råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Lokal utbedring må utføres.

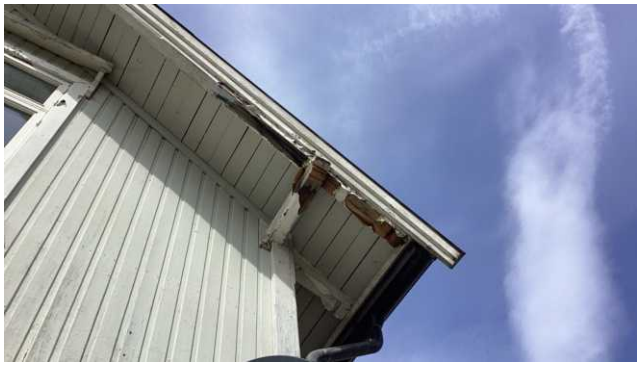
Mye av kledningen bør skiftes og forskriftsmessig musetetting og lufting etableres. Det må etableres vanntette løsninger i overgang membraner og kledning slik at man unngår vannskader på kledningen ved slagregn.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår.

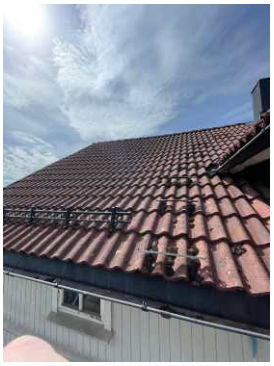
Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det finnes ingen lofts luke i annen etasje dermed er det ikke mulig å inspisere kaldtloft eller undertak. Fra utsiden ser man at det er svært begrenset lufting av kaldt loft. Man kan også se fra utsiden at taket har noe ned bøying / skjevheter i planet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å etablere loft sluke, og foreta en skikkelig inspeksjon av takverk og undertak som beskrevet under punkt for Taktekking.





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i 1. og 2. etg er fra 1986 /87. Vinduer i kjeller noe mer usikkert. Det er kjøpt inn nye vinduer til leilighet i 1.etg som står lagret i boligen på befringsdagen. 2 kjeller vinduer har fjernet glass og fått innsatt lufte ventiler.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Nesten alle vinduene er svært værslitte utvendig og har en god del sverte sopp på innsiden etter kondensering. Et par vinduer var litt trege åpne lukket. Det er fukt skade på kjøkken vindu og bade vindu i annen etasje. Original vinduer har vært høyere, man ser at utvendige vannbrett er plassert for høyt over vinduer, slik at de ikke dekker den funksjon de er tiltenkt. Vinduene (med unntak av kjøkken vindu i 2. etg) tilfredsstiller ikke krav til rømnings vindu.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Alle vinduer trenger utvendig overflatebehandling, i tillegg må ventilering i boligen betydelig forbedres for å unngå innvendig kondensering med påfølgende sverte sopp. Vindu på kjøkken er utsatt for ekstra fuktbelastning fra bruk av oppvaskkum. Om vinduene før nødvendig vedlikehold, vil flere vinduer få råteskader. Vannbrett utvendig over vinduer bør senkes, slik at de ivaretar sin funksjon med å lede vann bort fra vinduene og forhindre lekkasjer. Dette gjøres gjerne i forbindelse med skifte av kledning.

Tilstandsrapport







TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør til 1. etg, malt hovedytterdør til 2. etg og enkel kjellerdør i tre samt en utvendig boddør i 1. etg som ikke lenger er i bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjellerdør har sverte sopp utvendig og innvendig på overflate, og har behov for overflatebehandling. Boddør er ikke i bruk og bør evt fjernes og kles igjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjellerdør har innvendig sverte sopp pga høy fukt i kjeller, utv pga dårlig vær beskyttelse og vegetasjon for nært. Disse forhold bør utbedres, og døren må få tilstrekkelig vedlikehold om den skal unngå å få råteskader.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en liten lufte balkong i tilknytning til inngangsparti i hver etasje.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Membran er gammel og montert feil mot yttervegg på balkong i 2. etasje. Rekkverk oppe er ca 90 cm, nede ca 83 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Tiltak:

Løsning vedr. membran bør utbedres for å unngå råteskader i kledningen. Krav til rekkverk idag er 100cm, men ut fra dagens bruk fungerer boligen greit med disse avvikene.



Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Eiendommen har to utvendig trapper bygget i treverk, en til hver leilighet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Første del av trappe til leilighet i andre etasje mangler rekkverk

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk anbefales montert for å ivareta sikkerheten til brukere.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 3 Overflater

1. Etg: Det er montert nytt bjelkelag både over kjeller og mellom 1. og 2. etg. Det er duk i himling med blåse isolasjon over og sponplater på gulv.
2. Etg Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Leilighet i første etasje er strippet helt ned til reis verk og lafteplank. Alt av dele vegger er fjernet.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

1. etg må renoveres med alle nye overflater da disse mangler pga påbegynt renovering.
2. etg - malt strie har løsnet enkelte steder. Det er avskrapning av maling på panel og listverk flere steder. Generelt preges leiligheten i 2.etg av mange skruehull og slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG3 er hovedsakelig gitt fordi alle overflater i leilighet i 1. etg på bygges nytt, da disse er fjernet. leilighet i 1. etg kan ikke benyttes før dette er utført. Leilighet i 2. etasje ville fått TG2 på grunn av større slitasje og behov for oppgradering av alle overflater for å møte dagens standard. Kostnadsestimatet er satt for 1. etg. Dette kan gjøres adskillig dyrere avhengig av valg av løsninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i begge etasjer. Det er lagt nytt bjelkelag med i-bjelker både for gulv og himling i leilighet i 1. etg. Kun delen over krypkjeller er isolert. Del over kjeller mangler isolasjon. (liten del av etasjeskille over krypkjeller er utført i 2x8 tom) Bjelkelaget i andre etasje (av ukjent byggeår) ligger noe høyere og er fra tilbygget var nytt. Det er høydeforskjell av ukjent mål mellom gammelt og nytt bjelkelag. Dermed er det mulighet for å øke takhøyde i 2. etasje ved renovering, ved at man fjerner gammelt bjelkelag og benytter det nye som ligger noe lavere til nytt gulv. Gulv i kjeller er av betong, og svært ujevnt støpt i senere tid.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 31 mm høydeforskjell fra oppvaskkum kjøkken til gang mellom soverom i andre etasje. I første etasje ble det målt avvik på tvers av rommet på 9 mm. Det er registrert noe knirk i gulver enkelte steder i 2. etg.

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

Det ligger nytt bjelkelag under det gamle bjelkelaget i 2. etg. Dette kan benyttes for nytt gulv i 2. etg, i forbindelse med en eventuell renovering. Kostnadsestimat er satt for å rive gammelt bjelkelag å legge nytt spon gulv med laminat på bjelkelaget under.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Da denne boligen ble bygget, benyttet man ikke radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom for varig opphold skal ikke ha årsmiddelverdi høyere enn 200Bq/m3, men anbefalt er under 100Bq/m3. Det anbefales å gjennomføre Radonmålinger, selv om boligen ihht NGU sitt Radonkart ligger i et område med moderat til lav forekomst av Radon.



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har lecapipe murt oppå gammelt teglsteinsfundament i kjeller, vedovn i begge etasjer og sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Peis ovnen i første etasje mangler ubrennbar plate fordi leiligheten er under renovering. Platen ligger ved siden av ovnen klar for montering når nytt gulv er lagt. I kjeller er det for liten avstand fra sotluke til brennbare materialer.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det må fjernes brennbart materiale som ligger for nærme sotluke i kjeller. Man må montere ildfast plate foran peisovn i 1. etg før denne benyttes. Begge deler pga brannsikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000





Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Kjelleren er i utgangspunktet en råkjeller lagd av stablet naturstein spekket med betong. Det er støpt gulv , ganske ujevnt, av etter alt å dømme av nyere årgang med nedstøpt 2 plastsluk og drenerings kum.

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

Kjeller er ikke vanntett og det er innsig av fukt flere steder gjennom grunnmur ved nedbør, snøsmelting etc. Det er støpt gulv med 2 sluk samt drens kum med sandfang av nyere dato. Dett kan være koblet mot avløp, noe som bør undersøkes nærmere. Det er observert rotter i kjeller tidligere av nåværende eier, kloakk kan være en vei inn). Det er også utettheter i forbindelse med kjellernedgang slik at det her også lekker vann inn i kjelleren .

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Man bør foreta utvendig drenering og fuktsikring av grunnmur, samt utbedre lekkasjer i forbindelse med kjellernedgang. I tillegg anbefales å undersøke videre forhold rundt sandfang. Om denne er koblet til avløp og skulle gå tørr, vil man kunne få både skadedyr (rotter) og kloakk lukt i kjelleren. Man bør også isolere ferdig etasjeskille og plate nedenfra med diffusjons åpne plater. Nåværende eier har satt i gang luft avfukter i kjelleren. Dette bør man fortsette med, frem til anbefalte utbedringer (i tillegg til drenering og fuktsikring av grunnmur) er utført. Ventilering av kjelleren må også tilpasses behovet. Alt dette er for å unngå skadedyr og fremtidige råteskader.







TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under delen med tilbygget, det er tilgang for inspeksjon via kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Kryp kjelleren mangler ventilering. Den er for lav til å inspiseres hele veien. Det er åpning fra kjeller inn til krypkjeller og det står avfukter i kjeller som sørger for å holde fukt nivåene nede. Det er nylig støpt dekke i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Kryp kjellere vil ofte være utsatt for kondensering, spesielt sommerhalvåret hvor man får inn varm luft med høy relativ fuktighet, da kan kondensering øke grunnet lavere temperatur i grunnen. Dette kan reduseres ved å legge plastikk mot grunnen og isolere oppå. I tillegg er det viktig med tilstrekkelig lufting. Om man ikke passer på dette, kan man få ulike skader grunnet kondens og høy fuktighet.





Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og furu fyllingsdører i 2. etg. Alle dører innvendig i første etasje er fjernet på grunn av rehabilitering.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

De fleste innerdører har en god del småskader i overflate i maling, dør blad til det ene soverommet er ikke festet skikkelig i toppen. De fleste dører i andre etasje subber mot karm eller terskel og lar seg ikke lukket skikkelig.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Man bør gå over og justere alle dører i annen etasje, stramme til beslag og skru til hengsler slik at ikke dørene fungerer som de skal.







TG 3 Andre innvendige forhold

Hele første etasje er under renovering og må påregnes endel både arbeid og kostnad for å oppnå ny boenhet med dagens standard. Arbeid som er utført i denne etasjen er nærmere beskrevet under punktene til de ulike bygningsdeler. Det er derfor viktig at hele denne rapporten leses nøye for å danne seg et korrekt bilde av tilstanden til denne etasjen.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

1. etg innvendig er revet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

1. etg må bygges opp på nytt innvendig. Da er det viktig å sjekke sist godkjente tegninger for å se om rom bruk slik tiltenkt evt krever bruksendring. Avsatte vindusåpninger i innvendig reisverk betyr endring av fasade. Hvis renovering utføres slik, kreves søknad om fasade endring. Kostnadsestimat for renovering er beskrevet / medtatt under punkt for overflater. Kostnads estimat under er for evt. å flytte vindusåpninger tilbake til slik de er nå.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

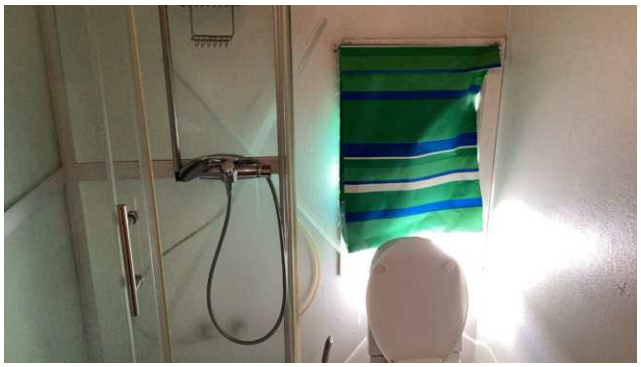
Taket er malt og veggene har malt strie.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er vinduet bak toalettet som ligger cirka 20 cm fra dusjkabinett. Dette er våtsone. Det er endel sverte sopp bak / over silikon fuge til vask.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Så lenge man benytter dusjkabinett, fungerer badet med dette avviket. Silikon fugen over vask bør fjernes, og veggen som er våtsone bør få påmontert egnet fuktbestandige materialer (fliser, plate etc.), før ny fuge settes. Dette må gjøres for å unngå fuktskader på vegg / innredning.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 16mm fra topp belegg ved dør til topp sluk, avstand ca 2 m.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

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

Gulvet har for lite fall.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med dette avviket siden det er god oppkant ved dør og det benyttes dusjkabinett, men fall forhold bør utbedres ved senere rehabilitering for å møte dagens krav. I tillegg er det viktig å rengjøre sluket jevnlig. Dette er for å unngå evt vannskader i konstruksjoner / tilstøtende rom.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er 22 år gammel, da regner man at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Avløp til vask kommer opp fra gulvet, men membran rundt røret går ikke 25 mm opp over høyeste punkt på gulvet slik det er anbefalt. Vannrør under vask har ingen form for tetting der det kommer ut av vegg.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Ingen umiddelbar konsekvens, forutsatt at sluk rengjøres jevnlig, og man fortsetter å benytte dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Det bør tettes rundt vannrør. Membranen begynner å bli gammel, men kan fint holde tett i mange år til. Det anbefales å følge med på dette fremover.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Innredning har noe svelling etter vannskader, samt sår i maling.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Badet fungerer greit med dette avviket, med dagens bruks belastning.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med bryter.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Luften oppleves med unormalt fuktig og innestengt, selv med viften på full fart og godt med tilluft. Det ble målt RF på 49% på badet, og 45% ute denne dagen, dette er ikke unormale verdier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utføre videre undersøkelser, for å forsikre seg om at våtrommet har tilstrekkelig ventilasjon i forhold til bruks belastning.





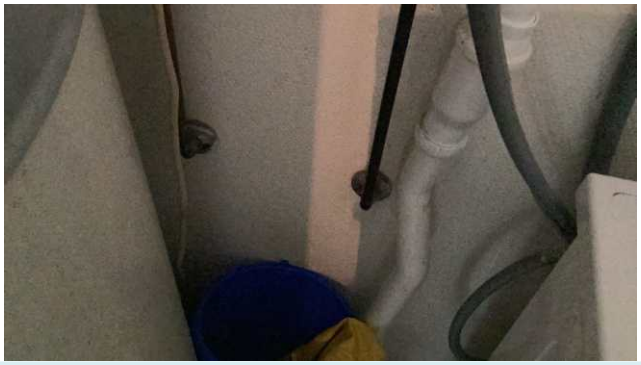
2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vannrør ligger utenpå vegger i selve våtrommet. Videre går de inn i veggene og følger yttervegger ned gjennom etasjene til krypkjeller. Siden det er montert nytt bjelkelag under det gamle, var det heller ikke tilgang fra undersiden. Ulike overflate målinger viste ingen avvik på befringsdagen.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier









KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Slitt / vannskadet overflate på enkelte skapdører. Målt høy fukt i vindusforing og vegg bak vask. Benkeplate er vannskadet i fremkant ved vask.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Generelt er kjøkken innredning slitt og bør skiftes i forbindelse med fremtidig renovering. Overflater på vegg /vindusforing anbefales utført i fuktbestandige materialer, og det bør settes silikon mellom benkeplate og vegg for å unngå at vann trekker ned og forårsaker fuktskader. Målinger v på befaringsdagen viser at både vindusforing og vegg plater har for høye fukt verdier. Om dette fortsetter vil det utvikles sop / råte skader.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bryter til vifte er borte, men den lar seg fremdeles betjene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å skifte vifte, slik at denne kan betjenes på normal måte..

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

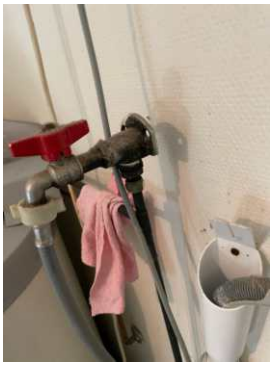
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er avvik:

Vannledninger er av ukjent alder, men det kan forventes at de fleste er mer enn 25 år gamle. Kran til vaskemaskin i 2. etg er ikke festet til veggen. Alt av vannledninger til leilighet i 1. etg er fjernet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Vannledninger i 1. etg må etableres på nytt i forbindelse med renovering. Kostnad for dette kan avhenger av løsning som velges. Det anbefales å feste kranen til vaskemaskinen på badet i 2. etg, slik at bevegelse i rørene ikke forårsaker vannlekkasje. I tillegg bør anlegget sjekkes av rørlegger siden det er såpass gammelt.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Når slike rør er mer enn 25 år gamle, regner man at halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Leilighet i 1. etg er fjernet i forbindelse med renovering.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I 1. etg må det legges opp nye avløpsrør, kostnad for dette avhenger av hvilke løsning man velger. Det er oppstikk i kjeller man kan koble seg på. Anlegget ellers fungerer greit med dagens bruksbelastnig, men gamle rør kan plutselig gå lekk grunnet slitasje. Det anbefales derfor å følge litt med på dette.





Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

2. etg: Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk på bad og periodevis kjøkken, tilluft ventil i stue og vindu på kjøkken. Ellers benyttes vinduer til lufting. Ingen ventilasjon er etablert i 1. etg.

Vurdering av avvik:

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

Det er er for lite tilluft i forhold til bruks belastning i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

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

Det er viktig å etablere tilstrekkelig med tilluft, slik at avtrekk et fungerer som det skal. Ventilering av hele bygget anbefales gjennomgått av fagfolk, da inneluften på befaringsdagen opplevdes tung og innestengt. Hva dette kan komme av bør undersøkes nærmere.





TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken til leilighet i 2. etg er plassert på badet, og er på ca. 200 liter. Denne er koblet med stikk. Dette var tillatt i 2008, men ikke nå. Det er ingen varmtvanns tank i 1. etg grunnet renovering.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

Det er eget sikringsskap til hver boenhet av nyere type med automatsikringer og egen strømmåler. Utvendig fordeler skap plassert ved vegg mot nord.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1910 Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert opp gjennom årene med blant annet automat sikringer. Blant annet i 2003 og 2011. Alt elektrisk i 1 etg, unntagen sikringsskap er fjernet i forbindelse med oppussing.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Så vidt eier vet om.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Deler av arbeidene har samsvarserklæringer, men det mangler på andre deler.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent Dette er ikke eier kjent med.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Nåværende eier har ikke registrert at dette er et problem.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei Eier har ikke sett noe av dette.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er på befaringen observert at ikke alle hull i skap er forskriftsmessig tettet, samt det er kabler til taklampe på kjøkken i 2. etg som ikke er tilstrekkelig festet. Anbefaler utvidet kontroll etter NEK 405-2-3, da samsvarserklæring mangler på deler av anlegget, samt at det er usikkerhet knyttet til når siste el-kontroll ble utført.

Generell kommentar

Det bemerkes at dette kun er er overflatisk vurdering, da den Bygningssakyndige ikke har kompetanse på elektro. Kostnadsestimat settes kun for kontroll. Utbedringa av eventuelle feil denne måtte avdekke, samt etablering av nytt el. anlegg i 1. etg vil påløpe ytterligere kostnader som blant annet avhenger av type feil og løsninger som velges.

Kostnadsestimat: Under 10 000









TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Begge leiligheter har 6 kg pulverapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Ingen mangler registrert på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

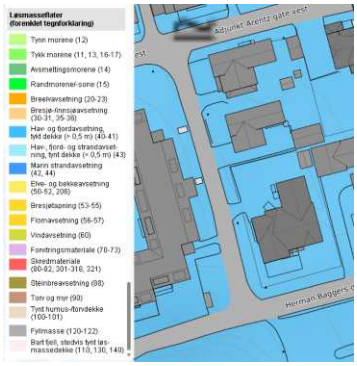
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Apparatene er eldre enn 10 år,men gjennomgikk full service i 2024. En service innebærer at apparatet tas fra hverandre og sjekkes grundig. En kontroll innebærer en sjekk av at trykk er intakt, og at utløsermekanismen fungerer som den skal. Dette skal dokumenteres utenpå apparatet med en etikett med dato og signatur av autorisert fagperson. Pulver slokkere skal til service minimum hvert 10. år, og kontroll hvert 5. år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Ingen mangler registrert på befaringsdagen.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Ingen skader registrert på befaringsdagen.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I følge NGU sitt løsmassekart, består området av hav og fjordavsetning.



TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur mangler. Det finnes noe knotteplast mot leca mur på tilbygg der det er krypkjeller, men denne er ikke montert riktig og mangler topplist.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Det er avvik:

Knotteplast lagt mot leca mur under tilbygg er lagt feil veg på gavelvegg, og mangler klemlist slik at den ikke tetter i toppen. Grunnmur ellers mangler fuktsikring, og det er ifølge eier ikke drenering.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Tiltak:

Det ble på befaringen målt forhøyet overflate fukt i kjeller, i tillegg til at det er synlig tegn til fukt inntrenging flere steder. Det anbefales derfor at man etablerer skikkelig drenering, samt fuktsikring av grunnmur utvendig. Dette vil hjelpe på den totale fukt belastningen på bygget, samt problematikken med skadedyr. Dette tiltaket er noe av det første som anbefales prioritert. Man bør fortsette med bruk av luft avfukter, frem til dette tiltaket er gjennomført, for å unngå fuktskader av bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur, tilbygg med mur i leca.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Eier opplyser at det er registrert bevegelse i grunnmur, innvendig har muren flere lekkasje punkter hvor man ser at det av og til er vann innstrømning. Utvendig ser man på belegningsstein ved kjellernedgang at det er setninger i grunn like utenfor grunnmur dette indikerer at det er bevegelser i grunn. Nedløp som går langs grunnmur på sør vegg har ikke tette skjøter man kan se på belegningsstein at her er det tidvis lekkasje. dette utsetter grunnmur tidvis for ekstra fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å utføre videre undersøkelser, samt gjennomføre tiltak tidligere beskrevet i forbindelse med drenering og bortledning av vann fra tak nedløp.







TG 2 Terrengforhold

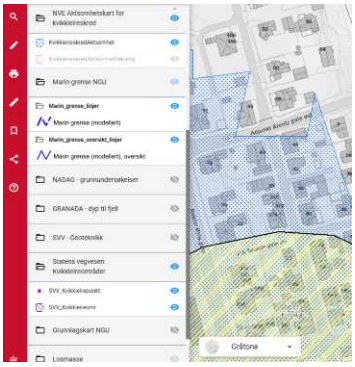
Eiendommen består for det meste av grus, belegningsstein og plen. Østsiden har helling inn mot grunnmur, på nordsiden og sørsiden er det for det meste flatt. På vestsiden er det fall bort fra grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Ifølge NVE skred kart, ligger eiendommen i faresone for kvikkleireskred. Kommunen har merket tomten med Flomfare. Ved østvegg har terrenget noe fall inn mot bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales at man sørger for fall bort fra alle husvegger med 2cm pr meter minst tre meter ut fra veggen for å unngå ekstra fuktbelastning av grunnmur ved større nedbørsmengder.





Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger



Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Avløp er av ukjent alder og er fra 2018. Vann er nytt 2018 fra gate inn til utvendig stoppekran på parkeringsplass. Derfra videre inn i kjeller er det mer usikkert hvor gammel vannledningen er.

Vurdering av avvik:

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

Siden det er usikkerhet knyttet til alder på utvendige vann og avløps ledninger, kan disse være mer enn 25 år gamle, slik at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen observasjoner gjort på befaringen tilsier at ikke vann og avløps ledninger kan holde en god stund til.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1896

Kommentar
Byggeår er ukjent på garasjen, men denne kan være fra 60-70 tallet.

Standard
Bygget blir ikke vurdert som en del av denne rapporten.

Vedlikehold
Vedlikeholdet blir ikke vurdert på dette bygget, da det kun inngår i rapporten med arealberegning.

Beskrivelse
Eiendommen har enkel garasje av ukjent byggeår. Den har støpt plate på mark, cirka 77 cm høy grunnmur av Leca. Det er knotteplast utvendig på grunnmur men den er ikke pusset. Vegger er satt opp i to tom fire og fire tom fire, utvendig kledning av stående panel samme som på bolig. Innvendig er to vegger kledt med rupanel. Takverk er konstruert som A- takstoler, med sutaksplater, sløyfer, lekter og med dobbelt krum betongstein fra Icopal. Garasjen har vippeport med innkjøring fra gavlen inngangsdør av tre ved siden. Det er vindu på langvegg og i gavel, sistnevnte m har fått erstattet glassruten med liggende kledning. Nedløp renner og beslag i sort belagt stål. Garasjen har vedlikeholds behov.

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

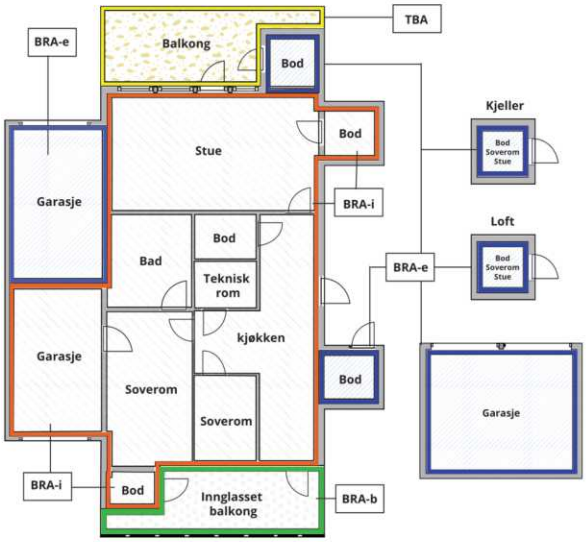
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	90			90	4		90
2. Etasje	91			91	6		91
Kjeller		25		25		22	47
SUM	**181**	**25**			**10**	**22**	**228**
SUM BRA	**206**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Allrom		
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Stue, Bad, Kjøkken, Entré		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Deler av kjeler har takhøyde på 187 - 190 cm og er dermed i utgangspunktet ikke målbart areal som en del av bruksarealet. Dette arealet er her lagt inn som ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger kun ferdigattest på forandrings arbeid fra 1952, ifølge kommunale opplysninger. Boligen er registrert i Matrikkelen som horisontaldelt tomannsbolig. Tegningene som ligger hos kommunen er vanskelige å tyde.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Slik boligen fremstår på befaringen, er ikke kravet til at hver boenhet skal være egen branncelle ivaretatt.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ingen vinduer(med unntak av vindu på kjøkken i 2. etg) tilfredsstiller krav til rømningsveier.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen inngår i arealberegningen som Bra-e fordi den ikke har direkte tilgang fra boenhet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger hos kommunen på garasjen, men den er registrert på matrikkelen hos NORKART.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Ingen avvik registrert på befaringsdagen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	181	0
Garasje	0	27

Kommentar

Tomannsbolig	1. Etg er under rehabilitering, og består nå av et stort tomt rom. Dette er medtatt i rapporten som P-rom. Tegninger som foreligger er vanskelige å tyde, men gir ingen indikasjon på annet enn at begge leiligheter kun består av P-rom.
Garasje	Etter de gamle arealberegningene, regnes garasjer som sekundær areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Espen Rogn	Takstingeniør
	Jens Kristian Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	2709		0	448.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Adjunkt Arentz Gate vest 3C

Hjemmelshaver

Pedersen Jens Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger rett Nord for Skien sentrum, med gangavstand til alle sentrumsfunksjoner. Skole, barnehage og dagligvare ligger også i gangavstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, merket med bevaring av kulturmiljø.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med tre terrasser, plen, noe belegningsstein og grus. Tomten er innrammet med netting gjerde, levegg og hekk.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at han ikke er kjent med noen slike forhold. Eiendommen er registrert hos SEFRAK, (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner i Norge). Bevaringsverdige boliger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 160 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	15.04.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BS1275

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250040

Selger 1 navn
Jens Kristian Pedersen

Gateadresse
Adjunkt Arentz Gate vest 3C

Poststed	Postnr
SKIEN	3717

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Winterbergh

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 1. etg var det, men det er nå revet. 2 etg noe dårlig ventilasjon.

Document reference: 103250040

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet vannledning fra hovedvannledningen og inn til gårdsplassen i huset. i 2018

Arbeid utført av: Rolfs Graving og planering

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ikke drenert rundt huset og det er stor del som er stablesteinsmur, det kommer inn vann i kjeller når det er mye nedbør eller snøsmelt. Bør dreneres, avløp i kjeller virker, og en avfukter holder fuktigheten nede.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Overbygg over kjeller må utbedres.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er stablesteinsmur fra 1910 ca og denne beveger seg, gulvene i 1 etg er byttet helt ut.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fikk rotter inn i huset, derfor totalrenoveringen ble påbegynt, har gjort omfattende arbeid for å forhindre mulighet for gjentagelse, og med omkledning og museband burde problemet være borte. Men må holdes under oppsyn.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet div kurser og stikk i 2 etg i 2015. Elektrisk anlegg i 1 etg er fjernet, kun skap igjen.

Arbeid utført av: Johansen Elektro AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har gjort mye egeninnsats sammen med faglærte, men ikke konstruksjonsmessige.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250040

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 etg er utleid med tidsbestemt leiekontrakt

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent 2 mannsbolig

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Står tatt i bruk i grunnboken, er vel dette fra gammelt av.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Boligen er under oppussing, og videre oppussing må gjøres av kjøper. Kjøper må sette seg inn i krav og regler for dette. Selges som et oppussingsobjekt, der ingenting er ferdigstillt.

Document reference: 103250040

Tilleggskommentar

Huset er under oppussing, og selges som et prosjekt. Selger tar ingen ansvar for videre godkjenninger eller ombygginger kjøper gjør. Det er kjøpers ansvar og sette seg inn i lover og regler for ferdigstilling av huset. Huset selges som det er, uten noen form for garantier.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103250040

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jens Kristian Pedersen	072d21fa6b08778185f5d7d ae75910994c3ea80e	08.05.2025 21:28:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 103250040

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Skien kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4003 - Skien kommune	**300**	**2709**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tomannsbolig, horisontaldelt	164615014	0	Tatt i bruk	Bolig	210	0	0	210

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6564024 Øst: 534576 System: EPSG:25832	Nei	2			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		09.08.2004	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	105	0		0	0	Adjunkt Arentz gate vest 3C	300	2709	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	105	0		0	0	Adjunkt Arentz gate vest 3C	300	2709	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	105	0	105

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	1	105	0	105

Referanse
K-Kulturminne: B

Referanse	
K-Kulturminne: 08060110004	
Sefrakminne 806 110 4	
Tilknyttet bygning	164615014
45. Objektnavn	BOLIGHUS, OTTO LØVENSKJOLDSGT.6.
48. Lokalt navn	BOLIG, UTHUS, UTEDO.
23. Etasjetall	1.5 - Hus i 1 1/2 etasje
24. Hovedmål, lengde	900
24. Hovedmål, bredde	800
24. Hovedmål, merknad	SE TEGNING
25. Skorsteiner, antall	1
12. Opprinnelig funksjon	210 - Bolighus uten tilknytning til næringsdrift
12. Opprinnelig funksjon	241 - Hus for lagring av kjøretøyer, maskiner, redskap og utstyr
12. Opprinnelig funksjon	225 - Hus for privet-funksjon
13. Nåværende funksjon	210 - Bolighus uten tilknytning til næringsdrift
13. Nåværende funksjon	241 - Hus for lagring av kjøretøyer, maskiner, redskap og utstyr
15. Forhold til andre hus	SF - Selvstendig, frittstående
16. Fysisk miljø	12 - Ikke sentralt bystrøk
17. Konstruksjon underbygning	12 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, fuget
17. Konstruksjon underbygning	22 - Punktvis bæring. Naturstein med bindemiddel, fuget
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	21 - Ganghøyde. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv
18. Utnyttelse kjeller/underbygning, merknad	KJELLER UNDER HOVEDHUS
19. Utnyttelse yttervegg	19 - Annen ytterveggskonstruksjon i tre, se merknad
19. Utnyttelse yttervegg	17 - Bindingsverk
19. Utnyttelse yttervegg, merknad	PLANK
20. Fasadekledning	38 - Vertikalt trepanel,høvlet,pløyd, med eller uten kantprofil
20. Fasadekledning, merknad	STAFF
21. Takform	11 - Vanlig saltak
22. Taktekkingsmaterialer	52 - Flat betongtakstein (sementtakstein)
28. Tidfesting/byggeår	184 - 1875-1899
28. Tidfesting/byggeår, merknad	1896 IFLG. SØKNAD
29. Tilbygging/ombygging	193 - 1950-1974

29. Tilbygging/ombygging, merknad	SKIFTA VINDUER I 1951.
Felt registrert dato	18.04.1983
Felt registrert dato, merknad	SKIEN 18/4-83, T.BERGE.
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 1 Bildenr fra: 19 Bildenr til: 24
41. Byggherre, merknad	AUGUST HØGLI
43. Andre opplysninger, merknad	EIER VED REG. MAREN ENGEBRETHSEN, OTTO LØVENSKJOLDSGT.6.

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus anneks til bolig	164615022	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	36	36

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6564024 Øst: 534593 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		09.08.2004	

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	36	36

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

445/51.

R/F.

Herr Arthur Högli,
Skien.

Ang. rettede tegn. vedr. forandr.
arb., Løvenskioldsgt.6, søkn.av 30/5-51.

Forandringen godkjennes. Det er forutsetningen at høyden i dusj- og klosettrom i 2.etg ikke blir mindre enn 2 m. og at rommet får avtrekk av minst 100 cm² tverrsnitt til over bygningens tak.

Bygningsrådet i Skien, 8. juni 1951.

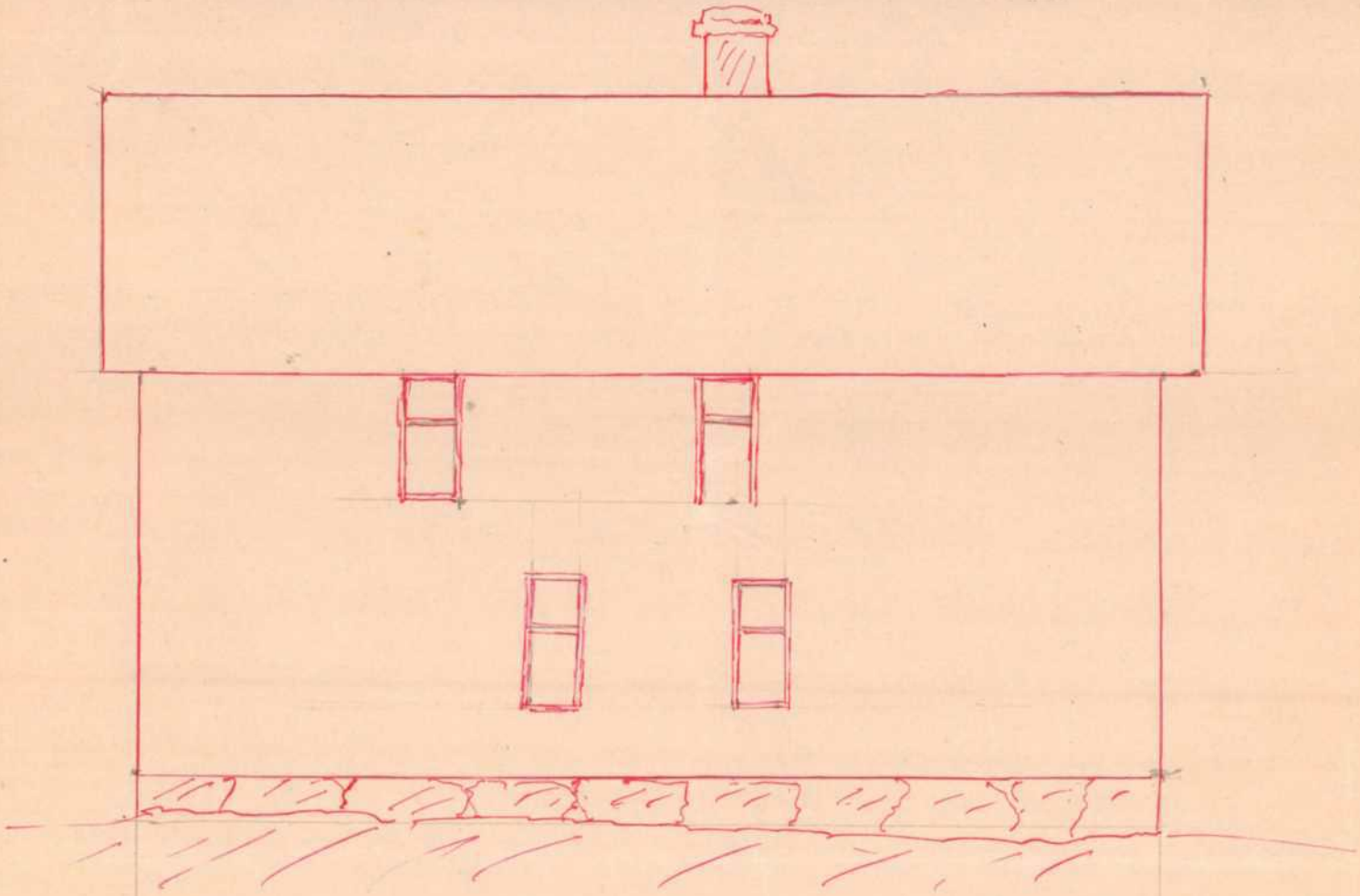
form.

12/7-57 Torp. Badet og kloset i 1.etg. er nå det nærmeste ferdig. I 2.etg. mangler det gulv og plater på veggene samt dør. Arbeidet fortsettes

3/10-57 Torp. Ingen forandring

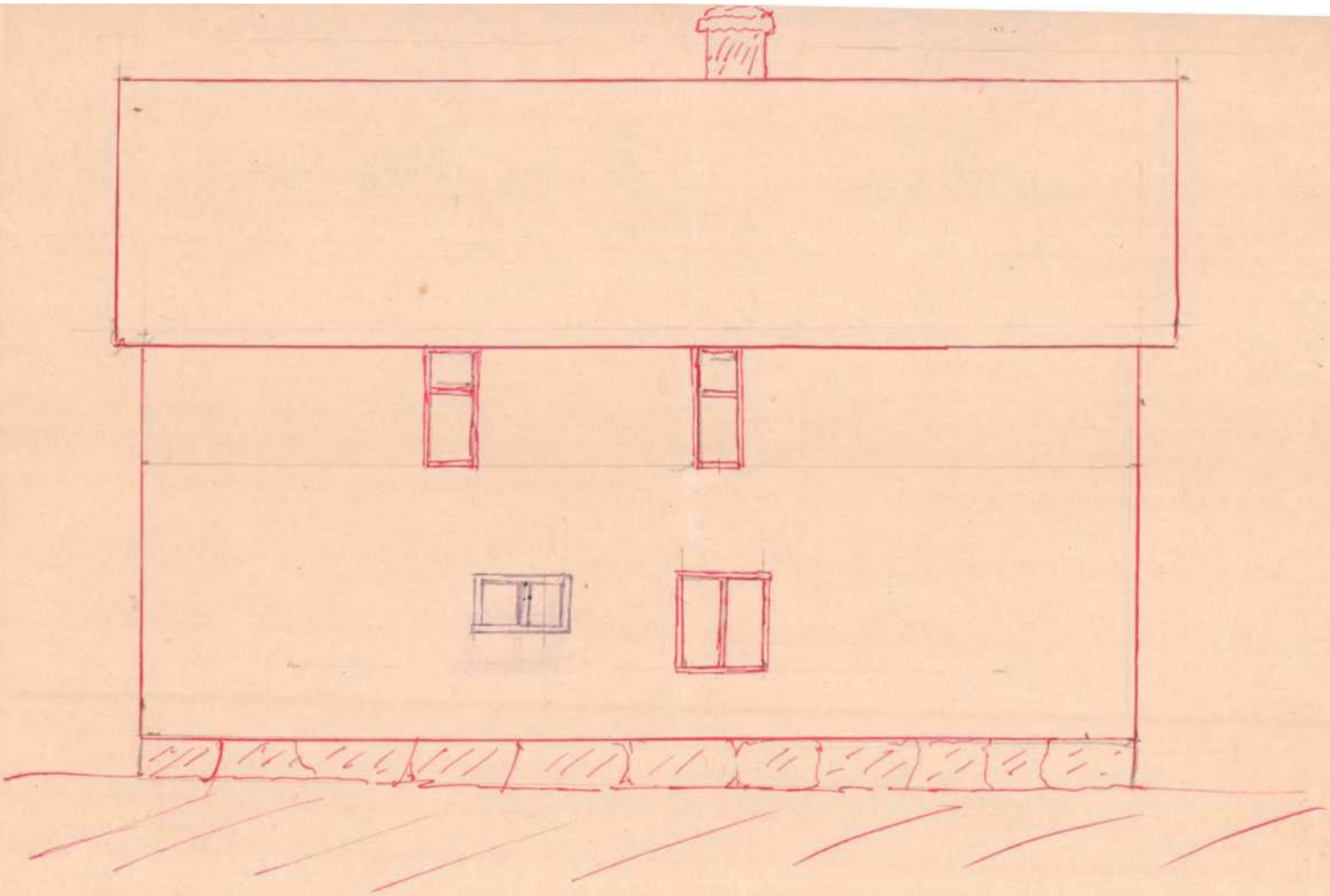
7/1-52 Torp. Arbeidet er ferdig

8/1-52 Ferdigatt. sendt



För forandring!

SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 357 19 51

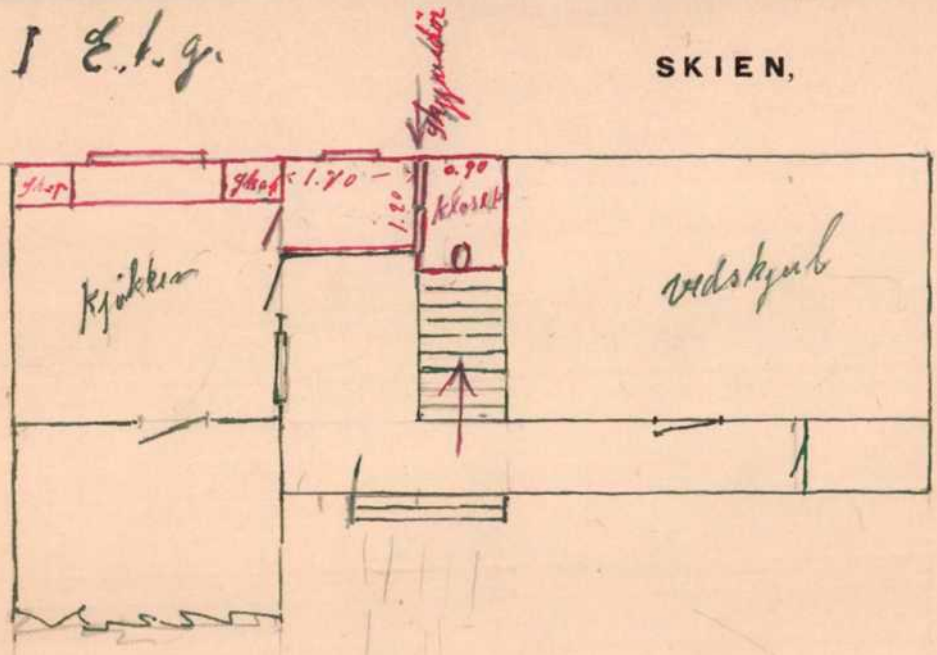


Efter forandring!

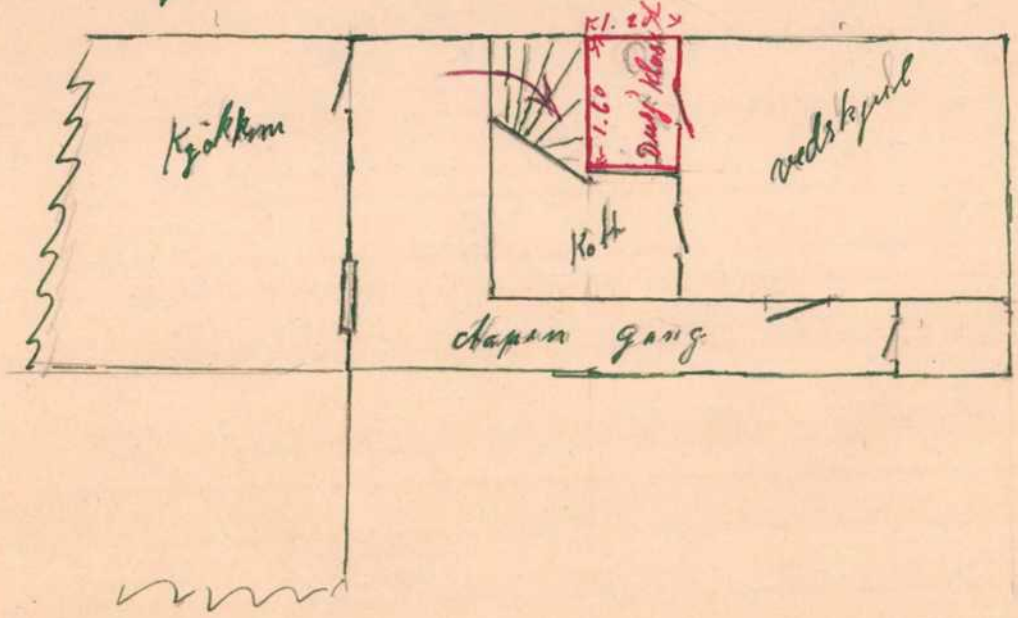
SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 351 1957

I E.t.g.

SKIEN,

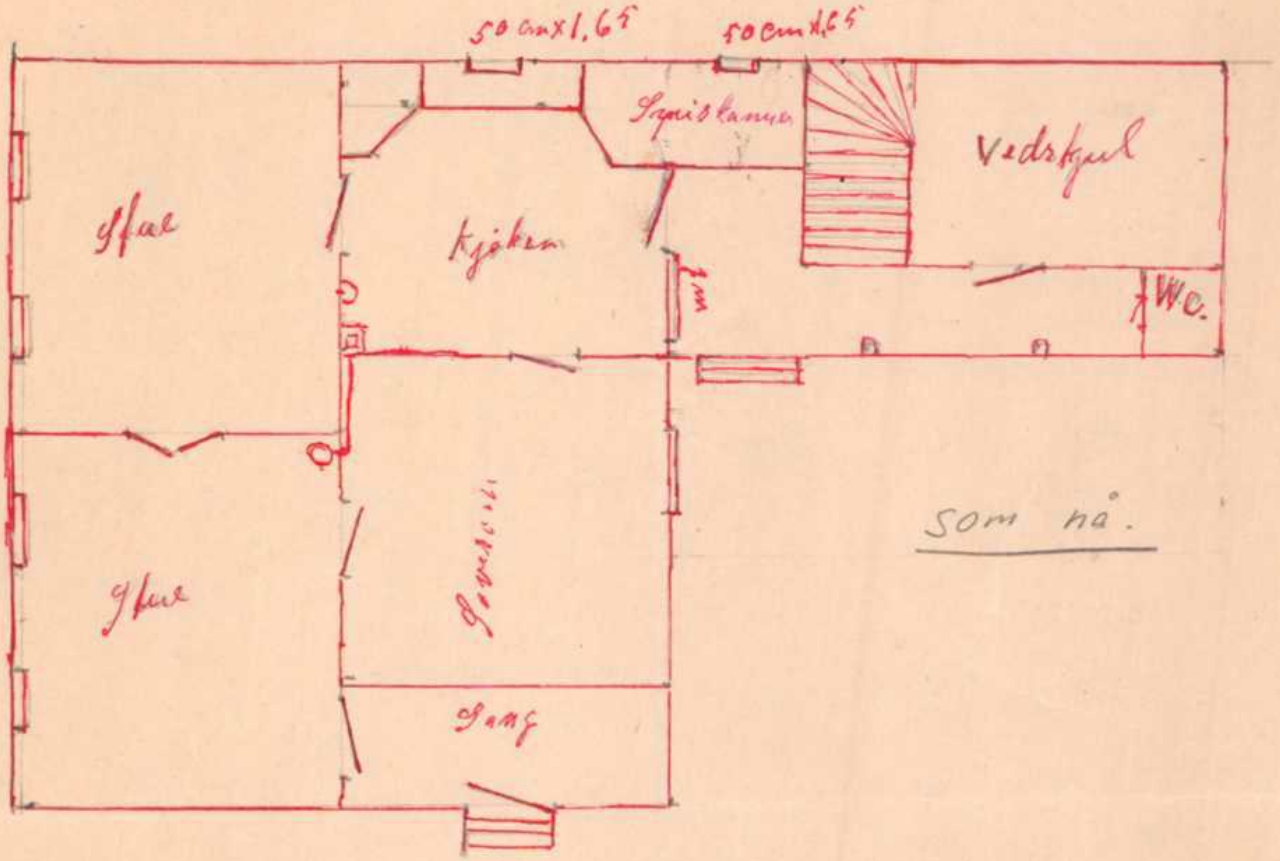


II E.t.g.



SKIENS BYGNINGSRÅD
A.NR. 455 1951

No 1.

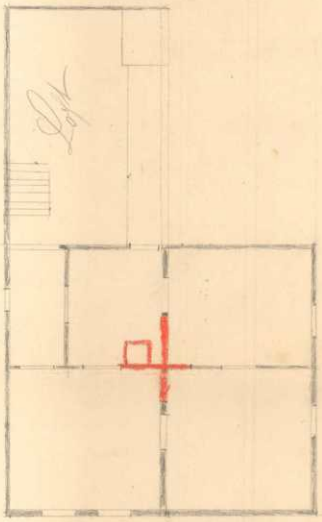


Løvenskjaldsg. 6.

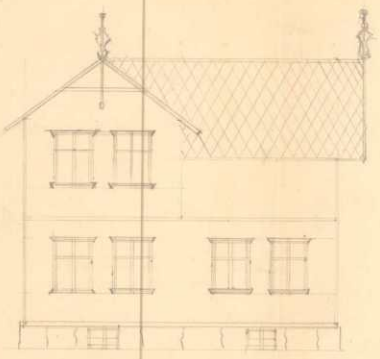
Marcus Bugge Thesen

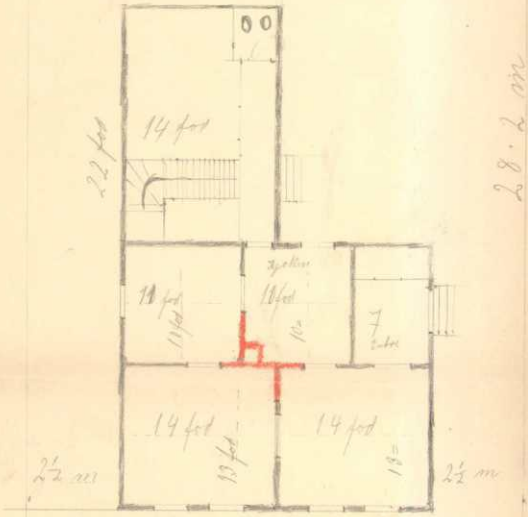
Mlst. 1 - 100.

SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 357 1957



2=de Etage





1=st Etage

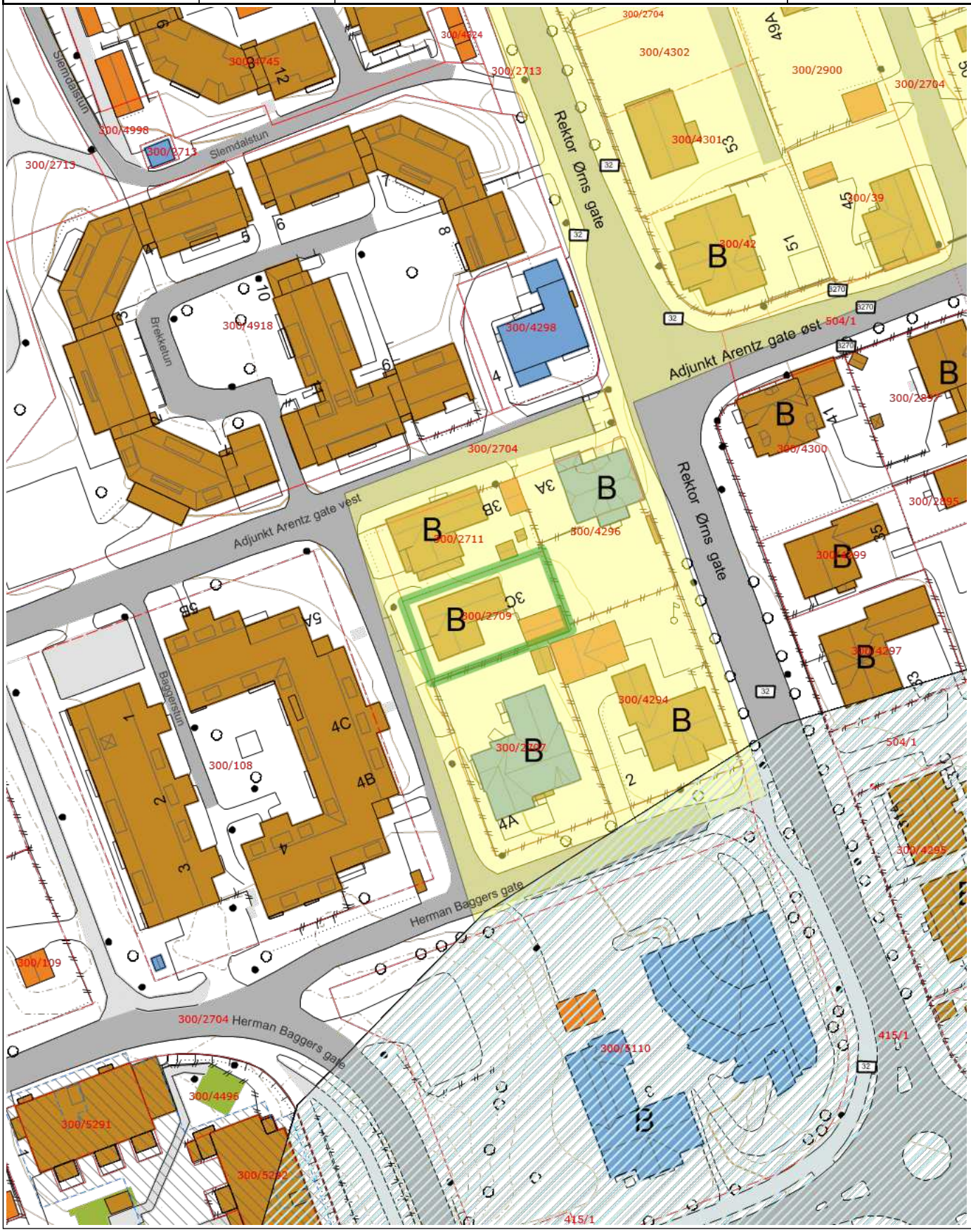
Oto Løvenskjolds Gade Matr

Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 2709	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Adjunkt Arentz gate vest 3C 3717 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kvikkleire - Risikoklasse 1
- Kvikkleire - Lav
- Kulturminnevernplan Hensynssone_C
- Anleggseiendom
- Vegbom
- Vegsperring
- Innmålt tre
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense fiktiv
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Flaggstang
- Annet gjerde
- Loddrett mur
- Trapp
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Parkeringsområde
- Forsenkningskurve
- Høydekurve 5m
- Høydekurve
- Lekeplass
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

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

Kvikkleire - risiko

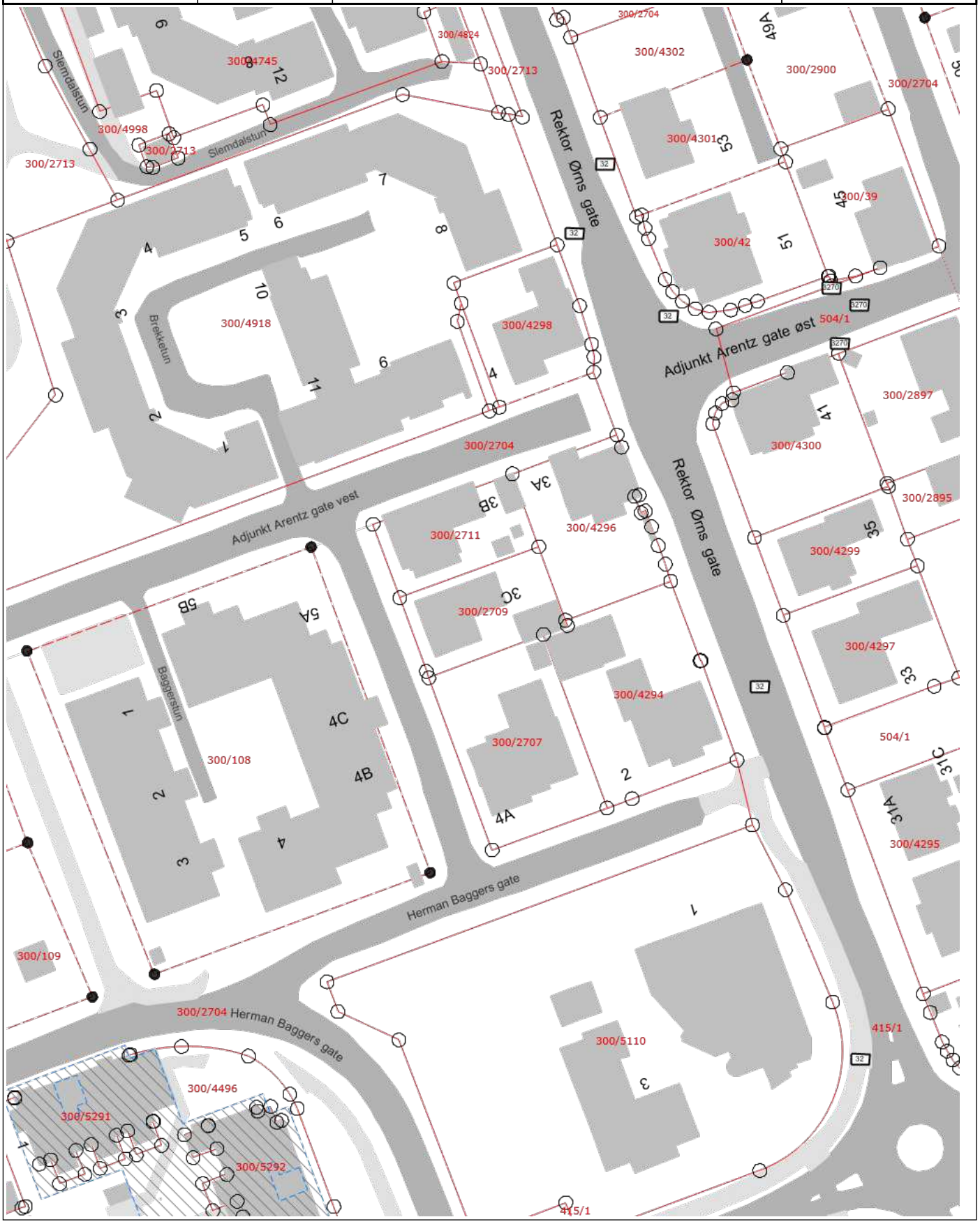
- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Skien kommune

Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 2709	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Adjunkt Arentz gate vest 3C 3717 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Anleggseiendom	Innmålt grensepunkt	Usikkert grensepunkt
Offogprivbygg	Andre bygg grå	Takoverbygg grå
Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet	Teiggrense fiktiv
Gang- og sykkelveg	Veg	Parkeringsområde
Eiendomsteig	Matrikkelnummer	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.



Kvikkleire - risiko

Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	**300**	**2709**	**0**	**0**	Adjunkt Arentz gate vest 3C, 3717 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	448.82m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	419.67m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	448.82m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	448.82m^2
Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	29.12m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	4003 717	Reguleringsplan for R. Ørnsgt./Schweigaardsgt med tilliggende arealer. Nordre bydel. (20.10.1994)		
	4003 723	M.V.E. for eiendommen R.Ørnsgt. 3 og O.Løvenskioldsgt. 4 i Skien. (11.3.1997)	Allmennyttig formål	29.11m^2
	4003 723	M.V.E. for eiendommen R.Ørnsgt. 3 og O.Løvenskioldsgt. 4 i Skien. (11.3.1997)	Bevaringsområde	446.78m^2
	4003 723	M.V.E. for eiendommen R.Ørnsgt. 3 og O.Løvenskioldsgt. 4 i Skien. (11.3.1997)	Boliger	413.34m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Ja

KOMMENTARFELT:

Ny kulturminnevernplan - se link http://www.skien.kommune.no/globalassets/sentraladm/planer-og-rapporter/kommunedelplaner/kommunedelplan-for-kulturminnevern_med_vedtaksdato.pdf

Det tas forbehold om feil og mangler.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN FOR REKTOR ØRNS GATE/ SCHWEIGAARDS GATE MED TILLIGGENDE AREALER.

SKIEN BYPLANAVDELING 01.06.1993,
revidet i.h.t. bystyrets egengodkjenningsvedtak 20.10.94.

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det regulerte området slik det er avgrenset med reguleringsgrense på plankartet i mål 1: 1000, datert 01.06.93, og revidert i.h.t bystyrets egengodkjenningsvedtak i sak 90/ 94 i møte 20.10.94.

Området er i henhold til Plan- og bygningslovens § 25 regulert til følgende formål:

1. **(1) BYGGEOMRÅDER.**
2. **(3) OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.**
3. **(4) FRIOMRÅDER.**
4. **(6) SPESIALOMRÅDER.**
5. **(7) FELLESOMRÅDER.**

1. BYGGEOMRÅDER.

a. Areal for frittliggende boligbebyggelse omfatter eksisterende byggelse og tre eksisterende tun med konsentrert boligbebyggelse: Slemdalstun, Brekketun og Baggerstun. På areal for frittliggende boligbebyggelse skal grad av utnytting være BYA = maks. 30% i inntil 2 plan over terreng (BYA = bebygd areal). På areal for konsentrert boligbebyggelse skal grad av utnytting være BYA = maks. 45 % i inntil 3 plan.

b. På areal for blandingsformål; forretninger, kontorer og/ eller boliger skal grad av utnytting være BYA = maks. 30 % i inntil 2 plan.

Rektor Ørns gate 16 - gnr. 300 bnr. 4304 - kan ha direkte adkomst fra Rektor Ørns gate sålenge eksisterende virksomhet - Skien Begravelsesbyrå - disponerer eiendommen. Ut fra eiendommen skal det kun kjøres mot nord og inn til eiendommen kun fra syd. Ved etablering av ny virksomhet på eiendommene skal adkomst legges over naboer i øst, slik dette er vist på plankartet.

c. På areal med eksisterende bebyggelse for butikker og forretninger skal grad av utnytting være BYA = maks. 30 % i inntil 2 plan.

d. Areal for bensinstasjon omfatter eksisterende bensinstasjon ved vegkrysset Rektor Ørns gate/ Ivar Aasens gate. BYA = max. 20 %. Adkomst til bensinstasjonen tillates bare over Ivar Aasensgate. Avkjøring til Rektor Ørns gate tillates kun i mot syd. Bensinstasjonvirksomheten skal ikke ved støy, utslipp eller trafikk være til sjenanse for omliggende boligbebyggelse.

e. Areal for offentlig bebyggelse omfatter eksisterende bygninger for Brekkeby videregående skole, politihuset samt SKKs trafostasjoner og adkomst til tilfluksrom i Kverndalen.

f. For areal for almennyttig formål og kontorer i Otto Løvenskiolds gate 6 skal grad av utnytting være BYA = maks. 25 %, i inntil 2 plan.

g. Areal BF 01
På arealet kan det oppføres bygg for boliger, forretninger og kontor. BYA = maks. 60% i inntil 3 plan over gatenivå. Bygning på østre del av arealet kan oppføres i 4 plan.

Adkomst til hele arealet skal være fra øst. Parkering skal løses på egen grunn fortrinnvis i etasjer under bakkenivå. Nedkjørsel til parkering under terreng skal plasseres på en lite dominerende måte.
Ved arkitektonisk utforming skal bygninger tilpasses bebyggelsen i Kverndalen, og det skal tas hensyn til arealets nærhet til kirkegården.
Miljøverndepertementets krav til vern mot trafikkstøy.

h. Areal BK 01

På arealet kan det oppføres konsentrert boligbebyggelse og kontorer. BYA = maks. 45%, i inntil 3 plan. I underetasje innpasses parkeringsplasser. Vedtatt bebyggelsesplan for arealet skal foreligge før behandling av byggesaker. Utbygger skal ivareta krav til vern mot trafikkstøy.

j. Areal AF/K 01

På arealet kan det oppføres bygg til almennyttig formål/ kontorer eller letter næringsvirksomhet som ved støy, utslipp eller trafikk ikke sjenerer tilgrensende boliger. Bygninger skal gis en utforming som gir god tilpassing til verneverdig vegetasjon og bebyggelse. BYA = maks. 30 %, i inntil 2 - 2 1/2 etasjer. Vedtatt bebyggelsesplan for arealet skal foreligge før behandling av byggesaker. Utbygger skal ivareta krav til vern mot trafikkstøy. Vestre del av arealet kan bebygges, men på en slik måte at flest mulig av trær som i plankartet er vist verneverdige bevares. Utbyggingsplan for arealet skal legges fram for godkjenning før byggetillatelse kan gis.

2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Areal for offentlige trafikkområder omfatter riksveg , fylkes- og kommunale veger med tilhørende fortau, gang- og sykkelveger og rabatter.

STØYVERNSTILTAK LANGS RIKSVEGTRASÉ

Generelt

Nødvendige støyreduksjonstiltak skal gjennomføres på eksisterende boligeiendommer med sikte på å tilfredsstille grenseverdiene i Miljødepartementets retningslinjer (rundskriv T- 8/79), samtidig som tiltak for standardheving gjennomføres i tilgrensende del av riksvegtraséen. Støytiltak som skal gjennomføres på privat grunn skal planlegges og utføres i samråd med grunneier.

Støyskjermer.

Der støyskjermer velges som eigna tiltak utformes disse på grunnlag av støyberegninger og tilpasses arkitektonisk til situasjonen og bygningene på hver enkelt eiendom.

OPPHØYDE GANGFELT OVER NY RIKSVEGTRASÉ

I Rektor Ørn gate skal tre opphøyde overgansfelt for fotgjengere opparbeides som vist på plankartet samtidig med de øvrige vegtiltak.

KRAV TIL ALLÉBEPLANTING

Allétrær som går tapt langs ny riksveg på grunn av nødvendig standardhevning skal erstattes med nyplanting av egna tresorter. Eksisterende trær som er vist bevaringsverdige på plankartet skal vernes.

UTBYGGINGSREKKEFØLGE

MILJØ- OG TRAFIKKSIKKERHETSTILTAK

Ved omlegging av rikvegstraséen skal følgende miljø- og trafikksikkerhetstiltak gjennomføres innenfor planområdet:

A. Duestien fra Schweigaards gate til Herman Baggers gate: Opphøyet gangfelt ved riksvegkryss og planting av to trær som "bydelsport".

B. Kvartalet (trekanten) begrenset av H.Baggers gate og Duestien: Opphøyet gangfelt i krysset Duestien/ H. Baggers gate. Enkel parkmessig opparbeiding og beplanting i "trekanten".

C. Krysset Duestien / Adj. Arentz gate / Chr. Bloms gate: Opphøying av hele kryssområdet, justering av sluk og kummer. Innsnevring av Adj. Arentz gate på begge sider av kryss. Envegsregulering mot kryss i Chr. Bloms gate med innsnevring til ett felt.

D. (Punktet utgår i.h.t. bystyrets vedtak 20.10.94)

E. Ivar Aasens gate fra Chr. Bloms gate til Rektor Ørns gate: Ved nytt riksvegkryss i Ivar Aasens gate etableres opphøyd gangfelt market ved planting av to trær som "bydelsport".

F. Nødvendig skilting, belysning og oppmerkning i hele planområdet.

STØYSKJERMING
Ved omlegging av rikvegtrasé skal tiltak mot trafikkstøy gjennomføres samtidig for boligeiendommene langs Rektor Ørns gate på strekningen fra Schweigaards gate til Adj. Arentz gate. Nødvendige støyskjermer oppføres som vist i plankartet og utformes i samsvar med bestemmelsene i punkt 2.

3. FRIOMRÅDER

Grøntkorridoren og lekeplasser skal parkmessig opparbeides. Der grøntkorridoren krysser kjøreveier skal opphøyde fotgjengeroverganger opparbeides. Før opparbeiding av grøntkorridoren skal gangvegens linjeføring avklares i egen plan.

4. SPESIALOMRÅDER

Spesialområde; bevaring.
Eksisterende bygning som på plankartet er vist som bevaringsverdig kan istandsettes, om- og påbygges dersom husets form, takmateriale, fasadeutrykk, materialbruk og farger beholdes i nåværende form eller restaureres tilbake til et relevant tidligere stiluttrykk. Eksisterende bygning tillates ikke revet. Byggesaker skal saksbehandles i henhold til Kulturminnevernplanen for Skien med tilhørende saksbehandlingsregler. Ved oppføring av nye bygninger skal disse tilpasses eksisterende bebyggelse i volum, form og materialbruk. Falske sprosser tillates ikke.

Spesialområde; siktsoner.
Innenfor areal regulert til spesialområde; siktsoner skal det ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

5. FELLESOMRÅDER

Felles adkomstveger skal benyttes av de eiendommer som er nærmere angitt med pil på plankartet.

FELLESBESTEMMELSER.

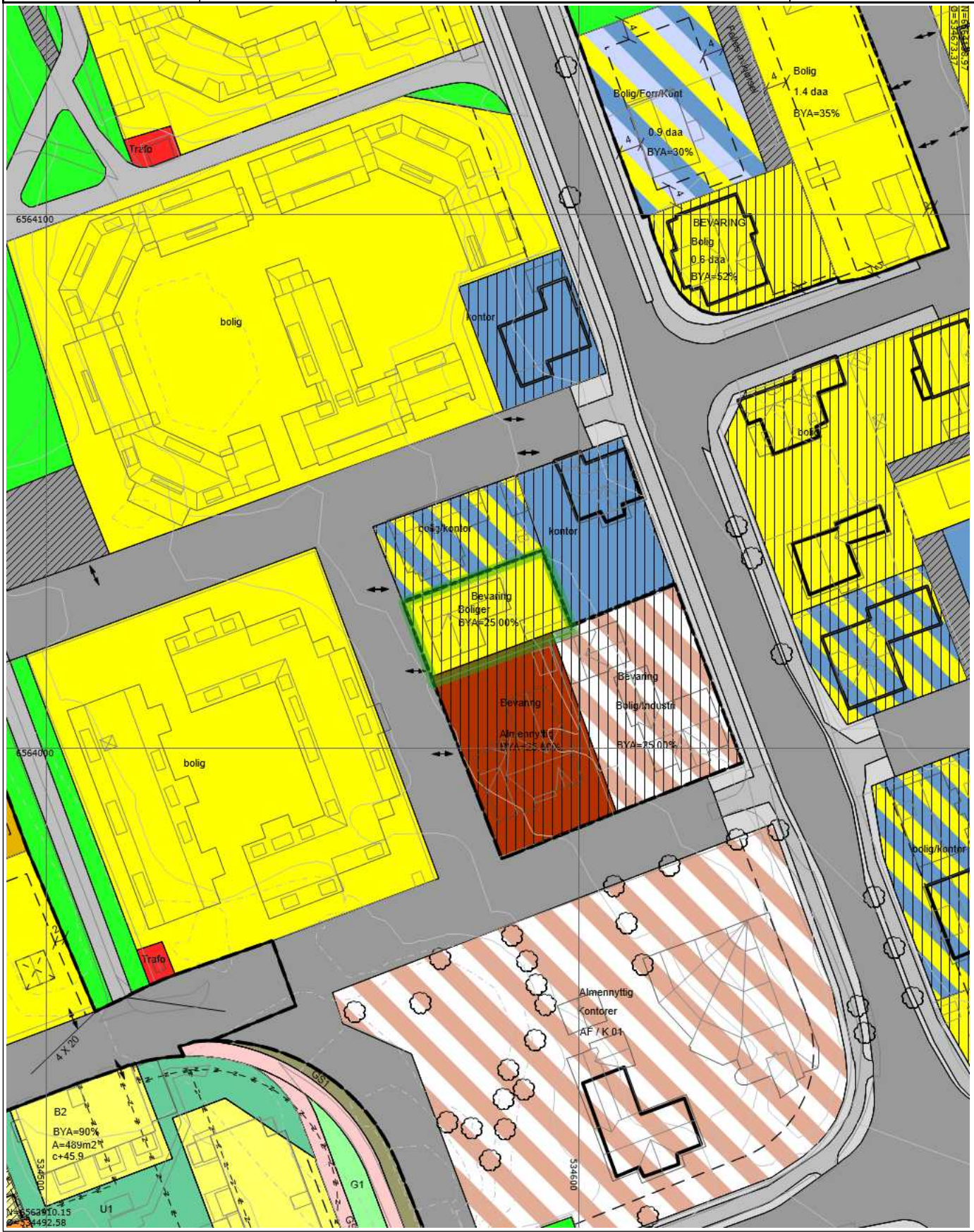
- Etter at reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er egengodkjent, kan privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller planens bestemmelsene ikke inngås.

Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 2709	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Adjunkt Arentz gate vest 3C 3717 SKIEN			
Annen info:	M.V.E. for eiendommen R.Ørnsgt. 3 og O.L			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Påskrift reguleringsplan
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Bevaring kulturmiljø
- Bevaringsområde
- Frisiktsone
- RbFormålOmråde
- Byggeområde
- Boliger
- Kontor
- Industri
- Offentlig bebyggelse
- Allmennyttig formål
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veigrunn
- Gang-/sykkelvei
- Jernbane
- Offentlig friområde
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Annet kombinert formål
- RpArealformålOmråde
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Eiendomsteig

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

Kvikkleire - risiko

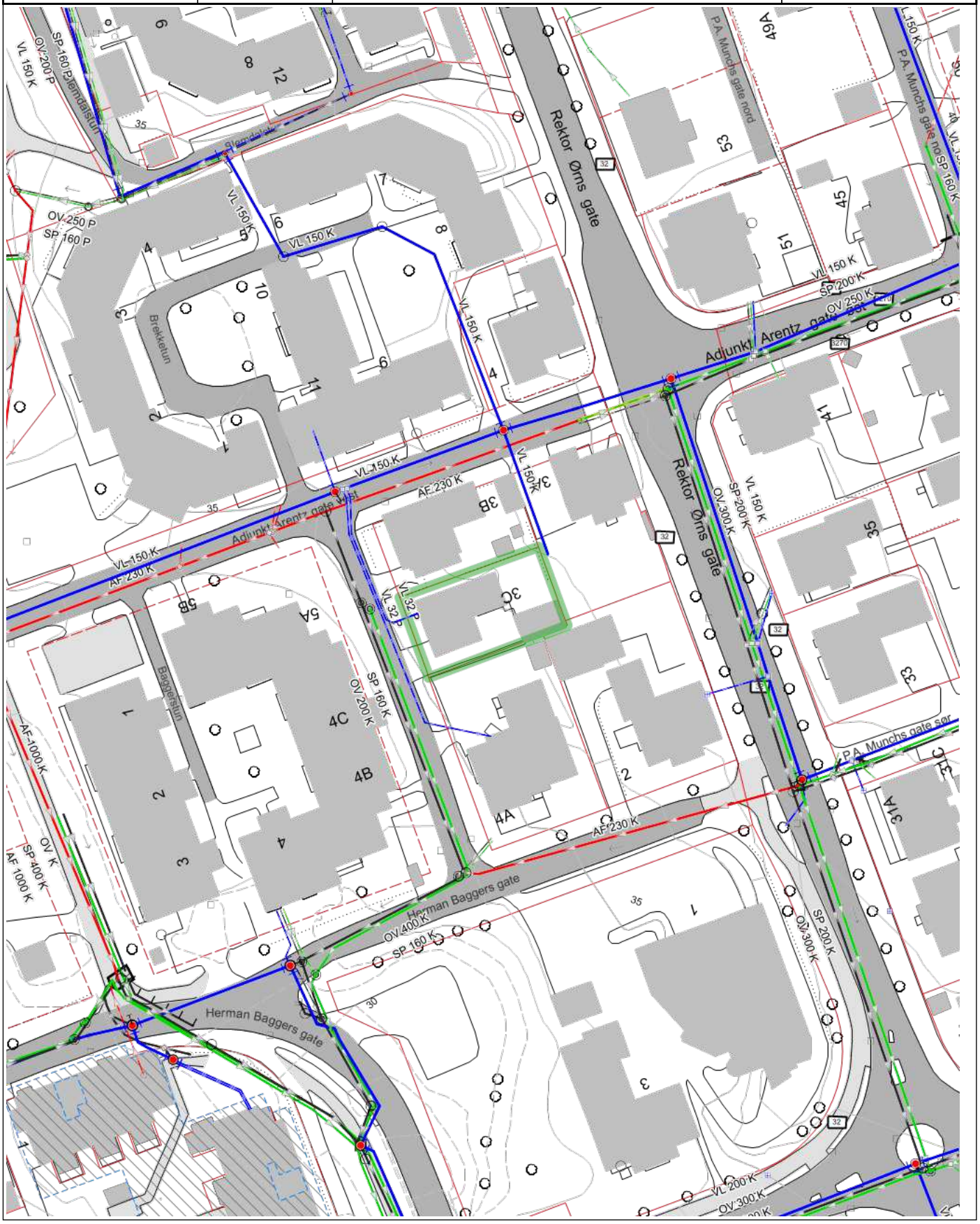
- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Skien kommune

Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 2709	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Adjunkt Arentz gate vest 3C 3717 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



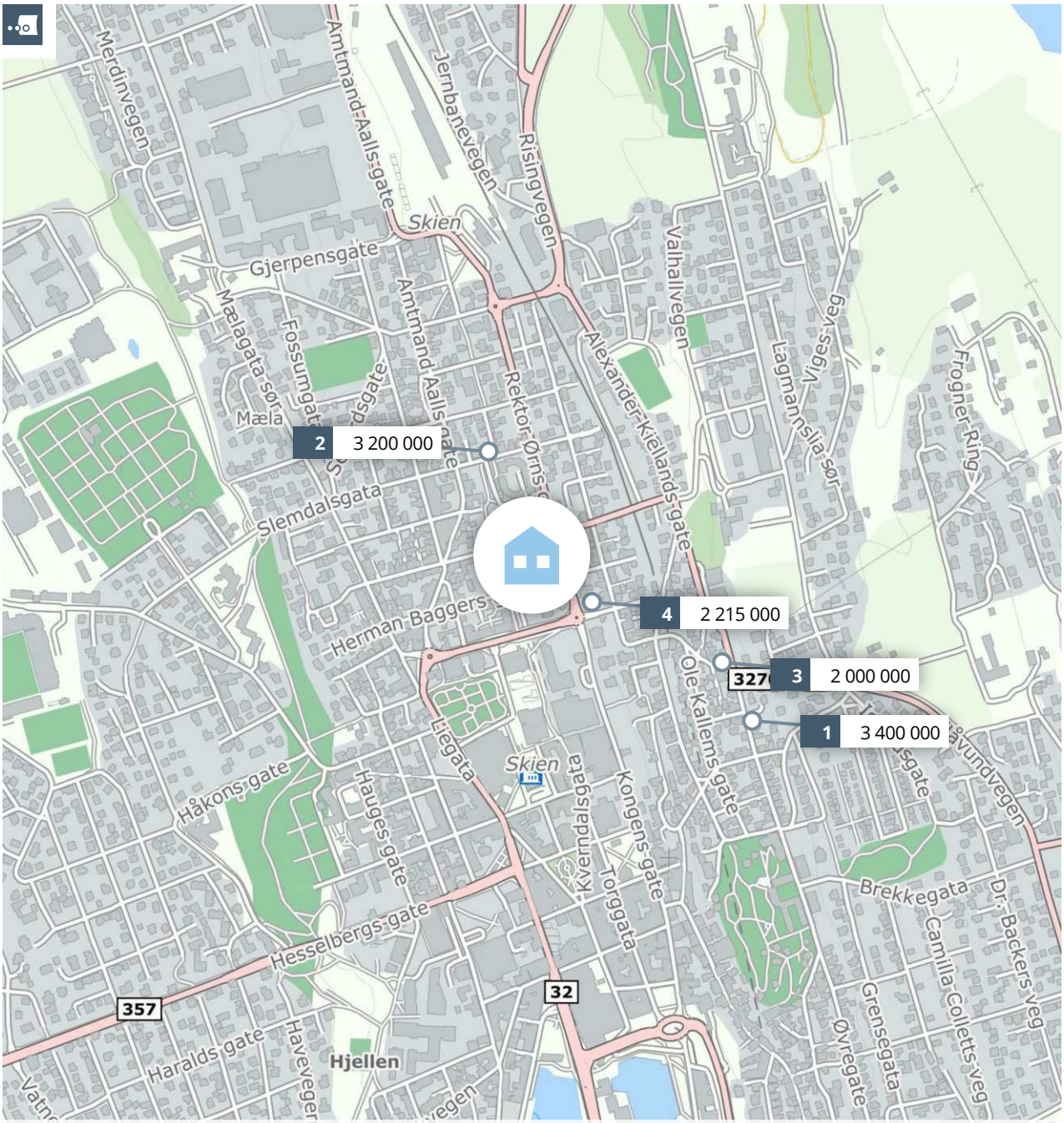
Tegnforklaring

- Anleggseiendom
- Takoverbygg grå
- Forsenkningskurve Skien
- Teiggrense god nøyaktighet
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Parkeringsområde
- Kommunalveg gatenavn.
- Offogprivbygg
- Høydekurve Skien
- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Gang- og sykkelveg
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Andre bygg grå
- Høydekurve 5m Skien
- Hekk
- Teiggrense fiktiv
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegbom
- Veg
- Fylkesveg gatenavn.

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

Kvikkleire - risiko

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



Meglers verdivurdering

ADJUNKT ARENTZ GATE VEST 3 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 17.06.2025

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: Ingrid Apesland Reisjø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Adjunkt Arentz Gate vest 3 C, 3717 SKIEN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1896

GNR 300 BNR 2709 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS VESTRE BREKKEBY

Verdivurdert til

2 990 000

-	2 990 000	16 519
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	181 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						449 m²
Byggeår						1896

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øvregate 11 162 m² 1900 277 m² 3 sov	15.05.2024	3 490 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**20 988**
2 Slemdalsgata 12 140 m² 1905 281 m² 6 sov	19.11.2024	3 200 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**22 857**
3 Frognervegen 21 155 m² 1900 299 m² 3 sov	17.01.2025	1 390 000	**2 000 000**	0	2 000 000	**12 903**
4 Schweigaards gate 10 B 159 m² 1880 661 m² 3 sov	19.11.2024	2 300 000	**2 215 000**	0	2 215 000	**13 931**

En hel tomannsbolig med masse potensial! Boligen er i dag delt opp i to boenheter, noe som åpner for både utleie og egen bruk. Perfekt for deg som er klar for et prosjekt! Tidligere har boligen vært brukt som en enebolig, og det er mulig å tilbakeføre den til dette formålet.

1. Etasje er under renovering og gir deg frihet til å ferdigstille etter egne ønsker og behov. I tillegg finnes det et uinnredet kjellerrom som kan tilpasses etter eget bruk.

2. Etasje leies ut pr. i dag for kr. 9000,- pr. mnd. Strøm, internett kommer utenom.

Gode muligheter for parkering både med garasje og biloppstillingsplass.

Boligen inneholder:
1. Etg: Allrom. I denne etasjen er det igangsatt renovering. Før renovering inneholdt denne etasjen: gang, bad, kjøkken, stue og 3 soverom.
2. Etg.: Entrè/gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og 3 soverom

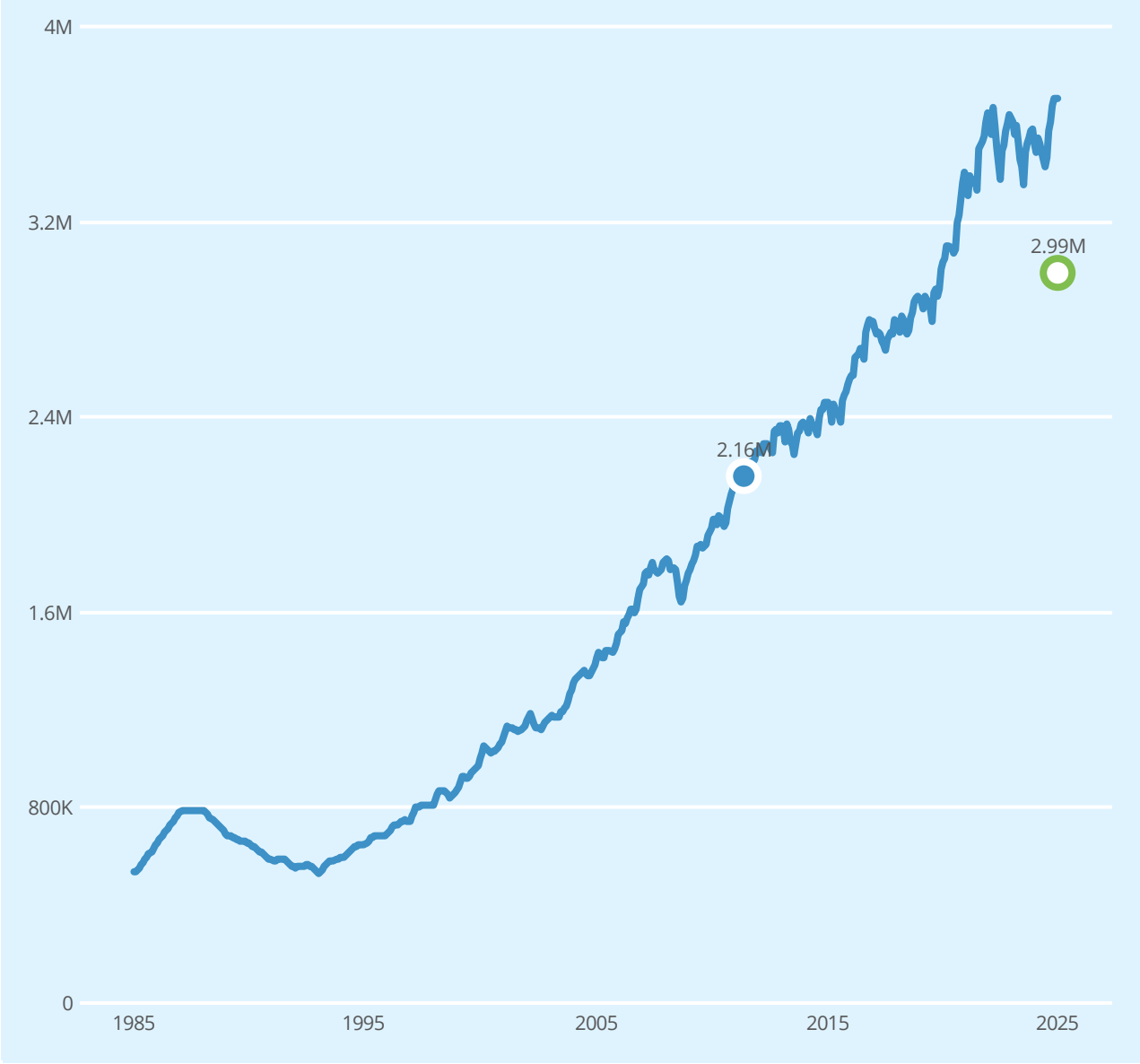
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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.

Privatmegleren Telemark AS 17.06.2025

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	
31.08.2011	08.09.2011	06.10.2011	1 790 000	2 160 000	0	2 160 000	1
29.09.2008		29.09.2008	-	1 500 000	-	1 500 000	2
26.11.1985		26.11.1985	-	220 000	-	220 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Deler av 1. etasje er under renovering

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i SKIEN kommune nå

26
tomannsboliger til salgs

3.9M
3.8M
3.7M
3 623 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i

81
dager

Tomannsboliger solgt i SKIEN kommune siste 3 mnd

29
tomannsboliger solgt

3.4M
3 346 000 Prisantydning i snitt
3 320 000 Salgspris i snitt
3.3M

Solgt i snitt i løpet av

50
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

27 088 SKIEN kommune i snitt siste 3 mnd
26 483 Telemark fylke i snitt siste 3 mnd
16 519 Adjunkt Arentz Gate vest 3 C Totalpris 2 990 000

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:
Adjunkt Arentz Gate vest 3C, 3717 Skien
Gnr. 300, Bnr. 2709, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
103250040

Meglerforetak: Privatmegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Ingrid Apesland Reisjø

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 991 56 751

E-post: ingrid.reisjo@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.
