PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

ALEXANDER KIELLANDS GATE 21B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Servitutter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Alexander Kiellands gate 21B , 3716 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 300, bnr. 2075, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3097 **Eiendomsverdi ref nr:** LJ1823

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over ett-plan oppført 1965. Nåværende eier kjøpte boligen 2021. Boligen er etablert på løsmasser/oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående og trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet plassbygget takverk tekket med shingel. Takrenner i lakkert stål
Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. Tapet og malt strie på veggflater. Malt takplater og panel i himlinger. Bad med fliser på vegg og gulvflater.
Pipe i murt teglstein tilkoblet ildsted i stue.
Boligen inneholder vindfang, kjøkken, stue, bad, gang og 2 soverom i 1.etasje. Kryperom under deler av boligen.
Oppgraderinger de senere år.
* Taktekke skiftet på 2000 tallet.
* Etablert nyt baderom 2026.
* Innsatt nytt røykrør i pipe 2026.
* Etablert avlufting til avløpsvann over tak.
Se for øvrig beskrivelse i rapport.

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

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med shingel antatt fra 2000 tallet. Pipegjennomføring med beslag. Taktekking fremstår med jevn overflate og normal funksjon.
Det registreres noe værslitasje og alderspreg på takshingel. Dette er forventet for denne type tekking.
Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer.
Takvannssystemet består av takrenner og nedløp i lakkert stål. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner i selve rennesystemet.
Nedløp er ført ned langs yttervegger og avsluttes til terreng og rør.
Heltekket pipebeslag og luftehatt skiftet de senere år.
Ytterveggene er utført med stående bordkledning, antatt montert på bindingsverks konstruksjon i 10 cm tykkelse. Konstruksjonen antatt isolert med 10 cm isolasjon i hulrom. Innvendig platet/tapetsert.
Kledningen fremstår generelt med synlig slitasje og stedvis mindre råteskader, noe vær slitasje og behov for vedlikehold/utskiftning. Spesielt er sørvegg og østvegg. Det er stedvis begrenset avstand mellom terreng og kledning.
Takkonstruksjonen er utført som saltak i trekonstruksjon. Innvendige overflater består av panel i himling/undertak. Konstruksjonen fremstår som synlig bæresystem med sperrer bærende på yttervegg og innervegg, noe som var en vanlig utførelsesmetode på opp-førringstidspunktet. Loftet fremstår som enkelt utført uten synlig lekkasjer
Ved visuell befaring fremstår konstruksjonen uten tegn til store deformasjoner eller synlige skader. Det anbefales og tillegg isolere loft som et energisparende tiltak.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2002. Rammer og karmer i trevirke.
Vinduene fremstår med normal aldring og slitasje, herunder værpåvirkning på overflater og behov for vedlikehold.

Boligen har malte ytterdører fra byggeår. Skyv og hevedør i stue fra 1970 tallet med isolerglass. Dører med utgått levetid og utskiftninger må beregnes.
Eiendommen har terrasse oppført i trekonstruksjon opphenget i vegg. Gulv er utført med terrassebord i impregnert trevirke.
Rekkverk i malt trevirke.
Konstruksjonen fremstår som normalt solid oppført, med tilkomst via skyv og hevedør i stue.
Overflater bærer preg av værpåvirkning og naturlig slitasje med synlig slitasje på gulvbord.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av tapet på vegger og malt strie. Takplater og panel i himling. Laminat i stue, soverom, gang og kjøkken.
Overflatene fremstår generelt med normalt standard og gir et helhetlig preg i boligen.
Potensielle kjøpere børt selv vurder nødvendige oppgraderinger på overflater.
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med overliggende laminat gulv. Gulv fremstår som stabile ved visuell befaring. Ved bruk av laser ble det registrert avvik på gulvflater i stue7kjøkken. Målt avvik utgjorde ca 50 mm. Eier har utbedret deler av avviket de senere år.
Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Med tanke trolig innlagt 10cm isolasjon i hulrom.
Boligen er utstyrt med mursteinspipe med synlig teglstein med tilhørende vedovn som ildsted i stue.
Pipen har sotluke plassert i kryperom.
Ildstedet er plassert på ubrennbar plate i front i henhold til vanlig praksis. Innsetning av nytt røykrør innsatt 2026.
Anlegget fremstår som funksjonelt ved visuell befaring.

Bygningen er fundamentert med krypkjeller bestående av grunnmur i betong med trebjelkelag over. Adkomst til kryperom fra luke i grunnmur.
Grunnen i krypkjelleren består av stedlige masser og fjell, og det er ikke etablert fuktsperre på grunn. Krypkjelleren har begrenset høyde og tilgjengelighet, noe som gir reduserte kontrollmuligheter.
På kontrollert flater ble ingen tegn til fukt problematikk registrert.

nnvendige dører er hovedsakelig utført i malt finerdører fra byggeår med tilhørende karmer i tre.
Dørene fremstår med en gjennomgående tradisjonell utførelse som er vanlig for byggeperioden.
Det registreres normal bruksslitasje på dørblad og karmer.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet fremstår som renovert i 2026 og utført med flislagte gulv og vegger. Det er etablert dusjnisje med glassvegger, veggmontert toalett og heldekkende servant med innredning. Det opplyses at arbeider er utført i henhold til TEK17, og det er fremlagt

Beskrivelse av eiendommen

dokumentasjon på våtromsarbeider i form av bilder.
Overflatene fremstår som moderne og i god stand, uten synlige skader eller avvik ved visuell kontroll. Helhetsinntrykket er et funksjonelt bad med tilfredsstillende utførelse.
Vegger er utført med flislagte overflater, og himling fremstår som malt, glatt overflate. Overflatene fremstår som jevne og i god stand, uten synlige skader eller avvik ved visuell kontroll. Utførelsen bærer preg av nyere standard i forbindelse med renovering i 2026.
Gulv er utført med flislagt overflate og varmekabler. Det er målt fall fra terskel til sluk på ca. 40 mm, noe som vurderes som tilfredsstillende. I dusjsonen er det registrert fall på ca. 18 mm med oppkant på ca. 10 mm, noe som bidrar til å holde vann innenfor dusjnisjen. Utførelsen fremstår som funksjonell med gode fallforhold mot sluk ved visuell kontroll.
Slukløsning er utført med plast sluk plassert i dusjnisje. Det opplyses at det er benyttet banemembran, og det er fremlagt dokumentasjon/bilder på utførelse i forbindelse med renovering i 2026. Utførelsen fremstår som moderne løsning, og synlige detaljer ved sluk indikerer tilfredsstillende tilpasning mot flis og overflater. Membran og tettesjikt er ikke tilgjengelig for full kontroll, men dokumentasjon foreligger/bilder.
Det er etablert dusjnisje med glassvegger, veggmontert toalett og heldekkende servant med innredning.
Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør mangler luftespalte.
Bad er nytt 2026 og har ikke vært i bruk. Hulltagning er ikke påkrevd.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt med profilerte hvite fronter, laminat benkeplate og benkebeslag i stål. Fliser mellom skaper. Innredningen virker generelt i funksjonell stand.
Under kjøkkenbenk er rørføringer og avløp synlige. Installasjonene fremstår som funksjonelle, men det anbefales jevnlig kontroll for eventuelle lekkasjer, spesielt i koblinger og slanger til oppvaskmaskin. Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje i fremlagt materiale.
Innredning mangler sokkel i front.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligen har vannledninger utført som plast rør-i-rør-system fra 2026 til bad. Rørskap kontrollert . Fordelerskap er plassert i vegg med synlige fordelerrør og avstengningsmuligheter for de enkelte kurser. Installasjonen fremstår som moderne og i henhold til vanlig utførelse for oppgraderingsår. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller skader ved visuell kontroll.
Rørføringer under kjøkkenbenk er synlige og tilgjengelige for inspeksjon og består av rør i rør. Det er montert avstengningsventiler og opplegg for tilkobling av utstyr.
Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler plassert i oppholdsrom. Ventilene fremstår hensiktsmessig plassert for å sikre tilførsel av frisk luft og bidra til luftutskifting i boligen.
Naturlig ventilasjon er en tradisjonell løsning som kan fungere tilfredsstillende forutsatt at ventiler holdes åpne og det er tilstrekkelig luftbevegelse mellom rom, eksempelvis via luftespalter under dører.
Det gjøres oppmerksom på at slik ventilasjon er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold, og kan ha varierende effekt gjennom året.
Boligen har et sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring med 50 ampere. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Det er benyttet moderne vern.
Kursoversikten er tilgjengelig i skapdør og gir god oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike installasjonene, herunder kjøkken, oppvarming, våtrom og tekniske installasjoner. Dette vurderes som positivt med tanke på drift og vedlikehold.
Det er registrert at det er installert tilstrekkelig antall kurser for normal boligbruk, inkludert egne kurser til større forbrukere som komfyr, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder.
Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt og hensiktsmessig oppbygget med 50A hovedsikring og moderne sikringsutstyr. Det anbefales som normalt å gjennomføre jevnlig kontroll av autorisert elektroinstallatør, samt verifisere dokumentasjon (samsvarserklæring) dersom dette ikke foreligger.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunn består trolig av løsmasser/leire og noe fjell.
Bygningen har krypkjeller/åpen konstruksjon mot terreng, og det er ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygningen. Fuktsikring er i hovedsak basert på naturlig avrenning i terreng samt lufting under bygget. Takvann ledes delvis bort via nedløp.
Bygningen er oppført på leire og grove masser, noe som gir gode naturlige dreneringsforhold og lav risiko for oppsamling av fukt. Den åpne konstruksjonen gir god ventilasjon i krypkjeller og bidrar til uttørking.
Grunnmuren er oppført i betong og fremstår utvendig pusset.
Betong er et vanlig benyttet materiale i beskrevet tidsperiode.
Fundamenteringen er utført på byggegrunn bestående av leire. Det er registrert setninger i stue kjøkken, trolig av eldre dato. I følge eier har det ikke vørt noen videre utvikling de senere år. Grunnmur i betong vurderes som normalt og funksjonelt utført.
Grunnmur med sprekker etter beskrevet setning i grunn.
Tomten fremstår med lett skrånende terreng, hvor boligen er plassert i hellende landskap. Det er etablert terrengtilpasninger med opparbeidede gress arealer og gruslagte soner langs grunnmur.
Gruslag langs grunnmur vurderes som positivt med tanke på fuktsikring, men effekten er avhengig av korrekt fall og drenering.
Terrengforholdene vurderes som normalt tilpasset eiendommen, men med enkelte forhold som kan gi økt fukt- og belastningspåvirkning på konstruksjoner over tid.
Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være fra byggeår.
Avløpsledninger er utført i soil, noe som er en vanlig og hensiktsmessig løsning med god levetid under normale forhold.
Vannrør av ukjent materiale.
Vannrør med bra vanntrykk ved funksjonstest.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller utført kontroll som bekrefter tilstand på ledningene utover visuell vurdering der dette er tilgjengelig. Slike installasjoner ligger hovedsakelig skjult i grunnen, og tilstand vurderes derfor i stor grad ut fra alder og funksjon.
Ledningene vurderes som tidsmessige i forhold til byggeår, og materialvalg anses som tilfredsstillende.

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

Gå til side

Boligen fremstår med grunnleggende HMS-tiltak som røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er ikke observert forhold som tilsier umiddelbar helsefare ved normal bruk.
Det er likevel registrert enkelte sikkerhetsmessige avvik.
Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåer i

Beskrivelse av eiendommen

boligen. I tillegg bør det gjennomføres jevnlig kontroll av brannsikkerhetsutstyr for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

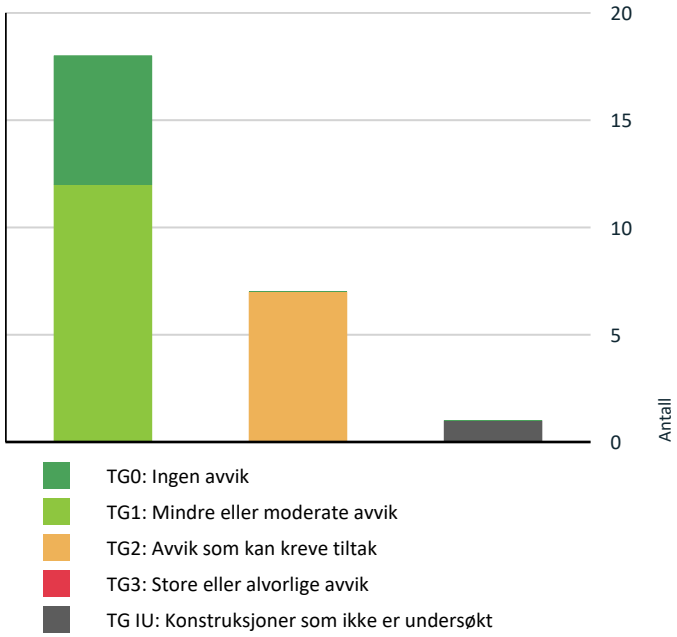
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

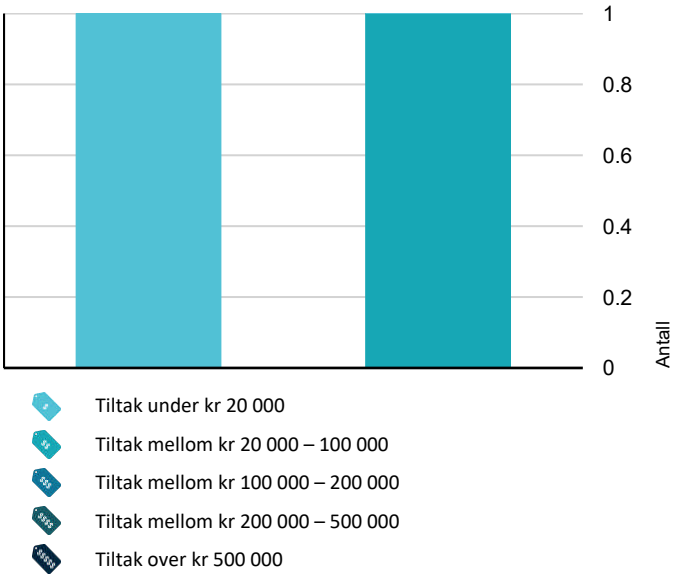
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1965

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med shingel antatt fra 2000 tallet. Pipegjennomføring med beslag. Taktekking fremstår med jevn overflate og normal funksjon.
Det registreres noe værslitasje og alderspreg på takshingel. Dette er forventet for denne type tekking.
Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takvannssystemet består av takrenner og nedløp i lakkert stål. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner i selve rennesystemet.
Nedløp er ført ned langs yttervegger og avsluttes til terreng og rør.
Heltekket pipebeslag og luftehatt skiftet de senere år.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført med stående bordkledning, antatt montert på bindingsverks konstruksjon i 10 cm tykkelse. Konstruksjonen antatt isolert med 10 cm isolasjon i hulrom. Innvendig platet/tapetsert. Kledningen fremstår generelt med synlig slitasje og stedvis mindre råteskader, noe vær slitasje og behov for vedlikehold/utskiftning. Spesielt er sørvegg og østvegg. Det er stedvis begrenset avstand mellom terreng og kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Synlig slitasje og råteskader i trevirke.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Stedvis utskiftninger må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlig råteskader

Tilstandsrapport





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak i trekonstruksjon. Innvendige overflater består av panel i himling/undertak. Konstruksjonen fremstår som synlig bæresystem med sperrer bærende på yttervegg og innervegg, noe som var en vanlig utførelsesmetode på opp-førringstidspunktet. Loftet fremstår som enkelt utført uten synlig lekkasjer
Ved visuell befaring fremstår konstruksjonen uten tegn til store deformasjoner eller synlige skader. Det anbefales og tillegg isolere loft som et energisparende tiltak.





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2002. Rammer og karmer i trevirke.
Vinduene fremstår med normal aldring og slitasje, herunder værpåvirkning på overflater og behov for vedlikehold.

Årstall: 2002

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malte ytterdører fra byggeår. Skyv og hevedør i stue fra 1970 tallet med isolerglass. Dører med utgått levetid og utskiftninger må beregnes.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Dører må beregnes skiftet innen kort tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Eiendommen har terrasse oppført i trekonstruksjon opphenget i vegg. Gulv er utført med terrassebord i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke.
Konstruksjonen fremstår som normalt solid oppført, med tilkomst via skyv og hevedør i stue.
Overflater bærer preg av værpåvirkning og naturlig slitasje med synlig slitasje på gulvbord.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av tapet på vegger og malt strie. Takplater og panel i himling. Laminat i stue, soverom, gang og kjøkken.
Overflatene fremstår generelt med normalt standard og gir et helhetlig preg i boligen.
Potensielle kjøpere børt selv vurder nødvendige oppgraderinger på overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med overliggende laminat gulv. Gulv fremstår som stabile ved visuell befaring. Ved bruk av laser ble det registrert avvik på gulvflater i stue7kjøkken. Målt avvik utgjorde ca 50 mm. Eier har utbedret deler av avviket de senere år.
Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Med tanke trolig innlagt 10cm isolasjon i hulrom.

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 store avvik på overflater i stue/kjøkken.

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

Om ønskelig kan over flater avrettes.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med mursteinspipe med synlig teglstein med tilhørende vedovn som ildsted i stue.
Pipen har sotluke plassert i kryperom.
Ildstedet er plassert på ubrennbar plate i front i henhold til vanlig praksis. Innsetning av nytt røykrør innsatt 2026.
Anlegget fremstår som funksjonelt ved visuell befaring.

Årstall: 2026



TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med krypkjeller bestående av grunnmur i betong med trebjelkelag over. Adkomst til kryperom fra luke i grunnmur. Grunnen i krypkjelleren består av stedlige masser og fjell, og det er ikke etablert fuktsperre på grunn. Krypkjelleren har begrenset høyde og tilgjengelighet, noe som gir reduserte kontrollmuligheter.
På kontrollert flater ble ingen tegn til fukt problematikk registrert.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

nnvendige dører er hovedsakelig utført i malt finerdører fra byggeår med tilhørende karmer i tre.
Dørene fremstår med en gjennomgående tradisjonell utførelse som er vanlig for byggeperioden.
Det registreres normal bruksslitasje på dørblad og karmer.

VÅTROM

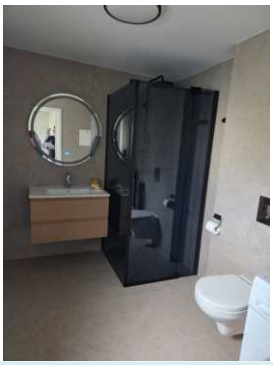
1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet fremstår som renovert i 2026 og utført med flislagte gulv og vegger. Det er etablert dusjnisje med glassvegger, veggmontert toalett og heldekkende servant med innredning. Det opplyses at arbeider er utført i henhold til TEK17, og det er fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider i form av bilder.
Overflatene fremstår som moderne og i god stand, uten synlige skader eller avvik ved visuell kontroll. Helhetsinntrykket er et funksjonelt bad med tilfredsstillende utførelse.

Årstall: 2026



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med flislagte overflater, og himling fremstår som malt, glatt overflate. Overflatene fremstår som jevne og i god stand, uten synlige skader eller avvik ved visuell kontroll. Utførelsen bærer preg av nyere standard i forbindelse med renovering i 2026.

Årstall: 2026

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med flislagt overflate og varmekabler. Det er målt fall fra terskel til sluk på ca. 40 mm, noe som vurderes som tilfredsstillende. I dusjsonen er det registrert fall på ca. 18 mm med oppkant på ca. 10 mm, noe som bidrar til å holde vann innenfor dusjnisjen. Utførelsen fremstår som funksjonell med gode fallforhold mot sluk ved visuell kontroll.

Årstall: 2026

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukløsning er utført med plast sluk plassert i dusjnisje. Det opplyses at det er benyttet banemembran, og det er fremlagt dokumentasjon/bilder på utførelse i forbindelse med renovering i 2026. Utførelsen fremstår som moderne løsning, og synlige detaljer ved sluk indikerer tilfredsstillende tilpasning mot flis og overflater. Membran og tettesjikt er ikke tilgjengelig for full kontroll, men dokumentasjon foreligger/bilder.

Årstall: 2026



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert dusjnisje med glassvegger, veggmontert toalett og heldekkende servant med innredning.

Årstall: 2026

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

Vurdering av avvik:

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

Dør mangler luftespalte.

Konsekvens/tiltak

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

Luftespalte bør etableres til dør.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad er nytt 2026 og har ikke vært i bruk. Hulltagning er ikke påkrevd.

Årstall: 2026

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt med profilerte hvite fronter, laminat benkeplate og benkebeslag i stål. Fliser mellom skaper.
Innredningen virker generelt i funksjonell stand.
Under kjøkkenbenk er rørføringer og avløp synlige. Installasjonene fremstår som funksjonelle, men det anbefales jevnlig kontroll for eventuelle lekkasjer, spesielt i koblinger og slanger til oppvaskmaskin.
Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje i fremlagt materiale.
Innredning mangler sokkel i front.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

TG 2 på grunn av slitasje på fronter.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Stedvis utskiftninger må beregnes.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannledninger utført som plast rør-i-rør-system fra 2026 til bad. Rørskap kontrollert . Fordelerskap er plassert i vegg med synlige fordelerrør og avstengningsmuligheter for de enkelte kurser.
Installasjonen fremstår som moderne og i henhold til vanlig utførelse for oppgraderingsår. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller skader ved visuell kontroll.
Rørføringer under kjøkkenbenk er synlige og tilgjengelige for inspeksjon og består av rør i rør. Det er montert avstengningsventiler og opplegg for tilkobling av utstyr.

Årstall: 2026



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler plassert i oppholdsrom. Ventilene fremstår hensiktsmessig plassert for å sikre tilførsel av frisk luft og bidra til luftutskifting i boligen.
Naturlig ventilasjon er en tradisjonell løsning som kan fungere tilfredsstillende forutsatt at ventiler holdes åpne og det er tilstrekkelig luftbevegelse mellom rom, eksempelvis via luftespalter under dører.
Det gjøres oppmerksom på at slik ventilasjon er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold, og kan ha varierende effekt gjennom året.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Boligen har et sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring med 50 ampere. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Det er benyttet moderne vern.
Kursoversikten er tilgjengelig i skapdør og gir god oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike installasjonene, herunder kjøkken, oppvarming, våtrom og tekniske installasjoner. Dette vurderes som positivt med tanke på drift og vedlikehold.
Det er registrert at det er installert tilstrekkelig antall kurser for normal boligbruk, inkludert egne kurser til større forbrukere som komfyr, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder.
Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt og hensiktsmessig oppbygget med 50A hovedsikring og moderne sikringsutstyr. Det anbefales som normalt å gjennomføre jevnlig kontroll av autorisert elektroinstallatør, samt verifisere dokumentasjon (samsvarserklæring) dersom dette ikke foreligger.

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.
   1975

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn består trolig av løsmasser/leire og noe fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller/åpen konstruksjon mot terreng, og det er ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygningen. Fuktsikring er i hovedsak basert på naturlig avrenning i terreng samt lufting under bygget. Takvann ledes delvis bort via nedløp.
Bygningen er oppført på leire og grove masser, noe som gir gode naturlige dreneringsforhold og lav risiko for oppsamling av fukt. Den åpne konstruksjonen gir god ventilasjon i krypkjeller og bidrar til uttørking.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i betong og fremstår utvendig pusset. Betong er et vanlig benyttet materiale i beskrevet tidsperiode.
Fundamenteringen er utført på byggegrunn bestående av leire. Det er registrert setninger i stue kjøkken, trolig av eldre dato. I følge eier har det ikke vært noen videre utvikling de senere år. Grunnmur i betong vurderes som normalt og funksjonelt utført.
Grunnmur med sprekker etter beskrevet setning i grunn.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår med lett skrånende terreng, hvor boligen er plassert i hellende landskap. Det er etablert terrengtilpasninger med opparbeidede gress arealer og gruslagte soner langs grunnmur.
Gruslag langs grunnmur vurderes som positivt med tanke på fuktsikring, men effekten er avhengig av korrekt fall og drenering.
Terrengforholdene vurderes som normalt tilpasset eiendommen, men med enkelte forhold som kan gi økt fukt- og belastningspåvirkning på konstruksjoner over tid.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 1965

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.
TG 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

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

Ukjent tilstand på vann og avløpsrør. Et utvidet kontroll bør foretas.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

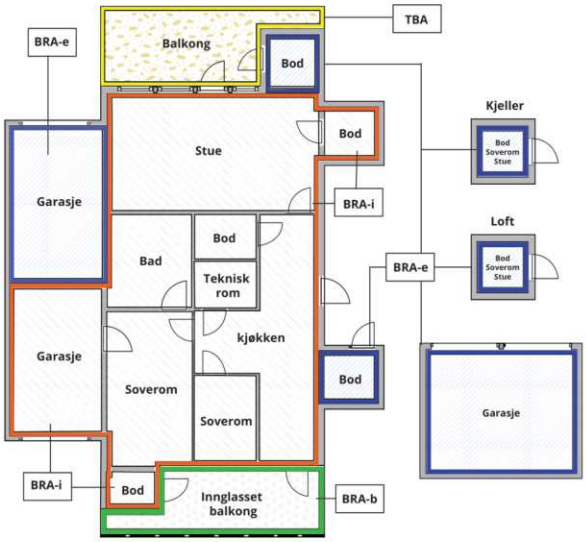
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	83			83	8
SUM	**83**				**8**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Etablert nytt bad 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
29.4.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4003 SKIEN	300	2075		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Alexander Kiellands gate 21B

Hjemmelshaver
Kiedrowska Natalia Maria, Kiedrowski Ryszard Lazarz

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Alexander Kiellands gate i Skien kommune. Området fremstår som sentralt med spredt bolig bebyggelse. Tomten ligger i et lett skrånende terreng med innslag av plen og prydbusker. Det er kort avstand til sentrumsfunksjoner, men daglige servicetilbud, skole og handel finnes innen kort gangavstand. Området vurderes som attraktivt for de som ønsker en bolig med sentral beliggenhet med flott utsikt over nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område avsatt til bolig formål. Dette innebærer at arealet i hovedsak er regulert til bolig, og at det kan være begrensninger knyttet til ny bebyggelse og bruksendringer.
Eksisterende bebyggelse anses som lovlig etablert, men tiltak utover dette vil normalt kreve særskilt godkjenning fra kommunen.
Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere avklaring av reguleringsbestemmelser og eventuelle muligheter for videre utvikling eller endret bruk.

Om tomten

Tomten fremstår som en flatt godt opparbeidet med innslag av beplantning. Tomten er opparbeidede områder med gruset adkomst og plen.
Terrenget er flatt, med sterkt skrånende mot vest.
Adkomst og gårdsplass er i hovedsak gruset, og det er etablert oppstillingsmuligheter for kjøretøy på egen grunn.
Tomten har varierende grunnforhold med fjell, grus og plen.
Samlet sett vurderes tomten som funksjonell, med gode solforhold og flott utsikt over nærområdet.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	05.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LJ1823

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Skien	Oppdragsnr.	201250192
Addresse	Alexander Kiellands gate 21B		
Postnr.	3716	Sted	SKIEN
Selgers navn	Ryszard Lazarz Kiedrowski		
Selgers navn	Natalia Maria Kiedrowska		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Desember 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

1121770

Våtrom

Initialer selger:
R L
N M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Oppussing på bad - total renovering, VA, kloakk, elektrisk anlegg, avretting, membran på gulv og vegg, flis, gipsplater og maling på tak, ventilasjon

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Alt er dokumentert og lagret i boligmappa

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran på badet

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Rørlegger

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

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

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

Alt dokumentert

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gris Flis Piotr Walczak, Nome Elektro, Seippel AS

Initialer selger:
R L
N M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

På badet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Renovering på bad

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det drypper vann på skjøte av takrenner på venstre siden

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montasje av luftehat (ved renovering av VVS på badet)

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg har gjort dette selv

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjev gulv mellom kjøkken og stua (5cm forskjell). Sprekk i kryptkjelleren uendret siden jeg kjøpte hus 5 år siden

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eldre terrassevinduer

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

På badet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Lagret i boligmappe

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Nome Elektro utførte arbeid og kontroll på badet

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

-

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bil lader er ikke etablert

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

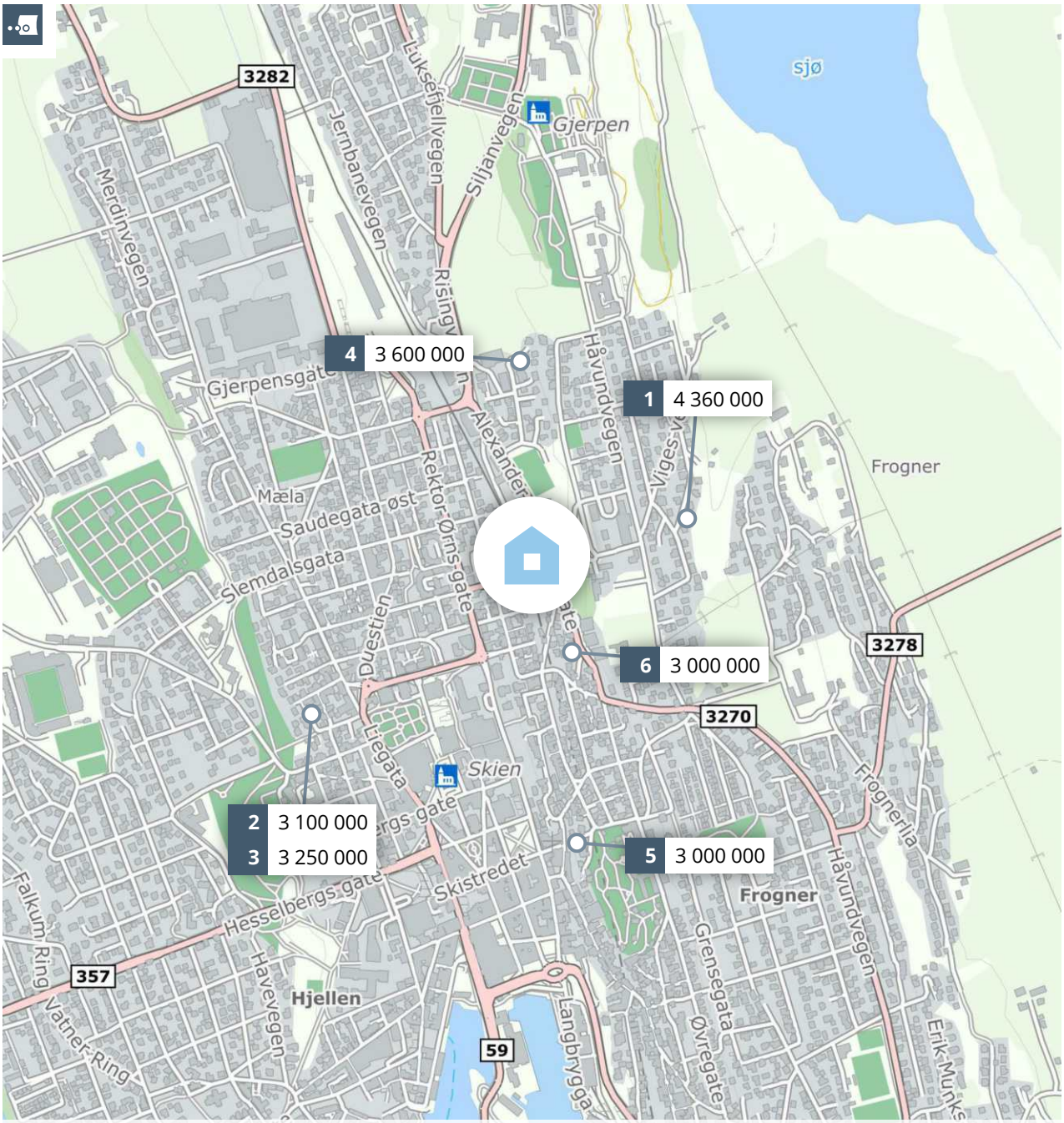
Dato 08.05.2026

Signert av *Ryszard Lazarz Kiedrowski*

Signert av *Natalia Maria Kiedrowska*

Initialer selger:
R L
N M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

ALEXANDER KIELLANDS GATE 21 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 08.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Alexander Kiellands gate 21 B, 3716 SKIEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 300 BNR 2075 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS BERGSLAND

Verdivurdert til

2 400 000

-	2 400 000	28 916
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					742 m²	
Byggeår					1965	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørn Olavssons veg 4				02.07.2025	4 595 000	**4 360 000**	0	4 360 000	**28 497**
	153 m²	1957	981 m²	3 sov						
2	Otto Barnholdts gate 6				19.12.2023	3 250 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**29 524**
	105 m²	1890	198 m²	2 sov						
3	Otto Barnholdts gate 6				27.09.2024	3 250 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**30 952**
	105 m²	1890	198 m²	2 sov						
4	Bergsland 18				27.11.2025	3 600 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**24 658**
	146 m²	1962	625 m²	2 sov						
5	Hans Houens gate 38				16.10.2025	2 490 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**31 250**
	96 m²	1889	278 m²	2 sov						
6	Alexander Kiellands gate 3				25.01.2023	2 990 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**30 928**
	97 m²	1893	237 m²	2 sov						

Tiltalende og lettstelt enebolig med alt på et plan. Eiendommen har en fin plassering i et attraktivt område. Vestvendt og solrik uteplass med utsikt mot Skien sentrum.

Innvendig gir eiendommen et godt inntrykk med en arealeffektiv planløsning. Stue og kjøkken ligger i en åpen løsning, og gir muligheten for innredning av flere sosiale soner. Sentralt i stuen er montert en nyere vedovn med røykrør fra 2026.
Moderne og pent bad som ble renovert i 2026. Rommet inneholder dusjnisje med glassvegger, veggmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og heldekkende servant med innredning. Videre har eiendommen to gode soverom.
Hyggelig hage med to tilhørende parkeringsplasser.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.11.2021	02.12.2021	16.12.2021	1 900 000	1 850 000	0	1 850 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Pusset opp badet. Samt innvendige overflater og gjort det hyggeligere på tomten.

Eneboliger til salgs i 3716 SKIEN nå

5
eneboliger til salgs

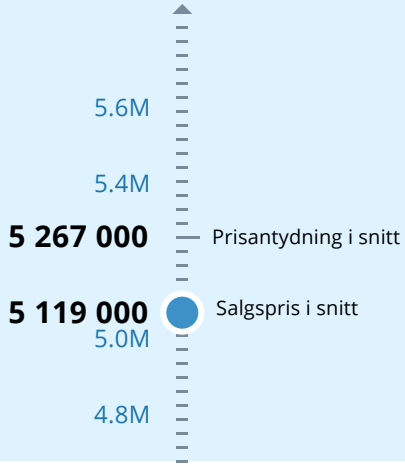


Annonsene har i snitt ligget ute i

37
dager

Eneboliger solgt i 3716 SKIEN siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

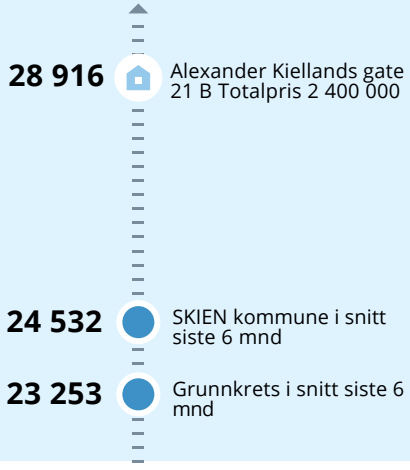


Solgt i snitt i løpet av

85
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

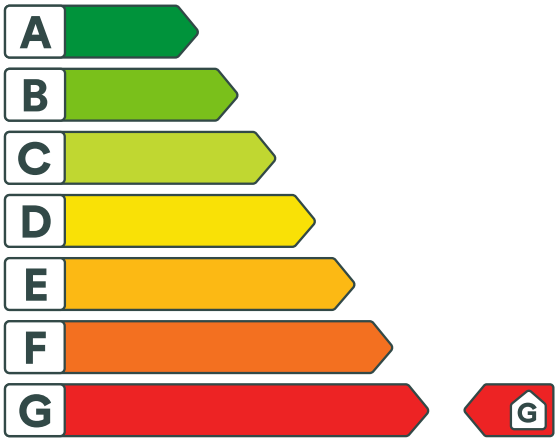


enova

Energiattest



Adresse **Alexander Kiellands gate 21B, 3716 SKIEN**	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291293**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164618447**
Gårdsnummer **300**	Bruksnummer **2075**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1965**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **438,85 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **471,94 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **41 778 kWh**

Alexander Kiellands gate 21B, 3716 SKIEN

Detaljering

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

Alexander Kiellands gate 21B, 3716 SKIEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	22.10.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	23.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	300/2075, 300/2075/0/1, 300/2075/0/2
Seksjonering Seksjonering	29.09.2021 29.09.2021	 21/10516	Tinglyst 26.10.2021	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KIEDROWSKA NATALIA MARIA F160796*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Alexander Kiellands gate 21B 3716 SKIEN	Bosatt (B)
KIEDROWSKI RYSZARD LAZARZ F260596*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Alexander Kiellands gate 21B 3716 SKIEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Alexander Kiellands gate 21B	H0101	300/2075/0/1	123,2	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Alexander Kiellands gate 21 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3716 SKIEN	Kirkesogn	05100101 Skien
Grunnkrets	301 Bergsland	Tettsted	3005 Porsgrunn/Skien
Valgkrets	4 Gjerpen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	164618447		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 164618447: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	123,2
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	123,2
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		16.07.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Alexander Kiellands gate 21B	H0101	300/2075/0/1	123,2	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	85,2	0	85,2	0	0	0
K01	0	38	0	38	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 300/2075

Bruksnavn	KIELLANDS ALEX GATE 21	Beregnet areal	742
Etablert dato	20.12.1920	Historisk oppgitt areal	738
Oppdatert dato	16.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6564169.97	534770.51	0	Ja	742	

370/53.

H/F.

Herr Helvor Evensen,
Skien.

Ang. utvidelse av sidebygn.,
Kiellandsgt. 21, anm.av udat.

Herved meddeles at når byggingssjefen har mottatt skriftlig melding fra vedk. forsyningsmyndighet om at denne har gitt tillatelse til kjøp og/eller bruk av materialer til tiltaket, tillates arbeidet utført. Alt arbeide må utføres i samsvar med byggeforskriftene, bl.a. må yttervegger kles innvendig med min. 1 lag 3/4" rupanel, 1 lag papp og 12 mm porøse trefiberplater.

Vannklosettanlegget må anmeldes til- og godkjennes av helserådet.

Bygningsrådet i Skien, 8. juli 1953.

Jens Per Jensen.
form.

27/10-53 Insp. Arbeidet er på det nærmeste ferdig, unntat klossettrommet og endel fast innredning samt malerarbeide.

29/12-53 Insp. Det mangler trapp til kjelleren og døråpen er åpen i stuen samt hull inn til brannmuren og utenpå plate på gulvet

26/5-54 Insp. Arbeidet er ferdig

3/6-54 Innlevert.

SCHWEIGAARDS GT. 12 - SENTRALBORD 21507 - BOKS 77 - 3701 SKIEN

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

FERDIGATTEST

BF/ms
ANSVARSHAVENDE

Bjørgulv Wiik
Berglundvn. 6

3900 PORSGRUNN

BYGGEMELDING

Eiendom Kiellandsgt. 21

Matr.nr. 21 G.nr. Br.nr.

Eier Dagfinn Evensen

Godkjent 7/11-77

SONE

Indre

ARB.ART

Tilbygg

Byggearbeidet er utført i samsvar med godkjente tegninger og under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

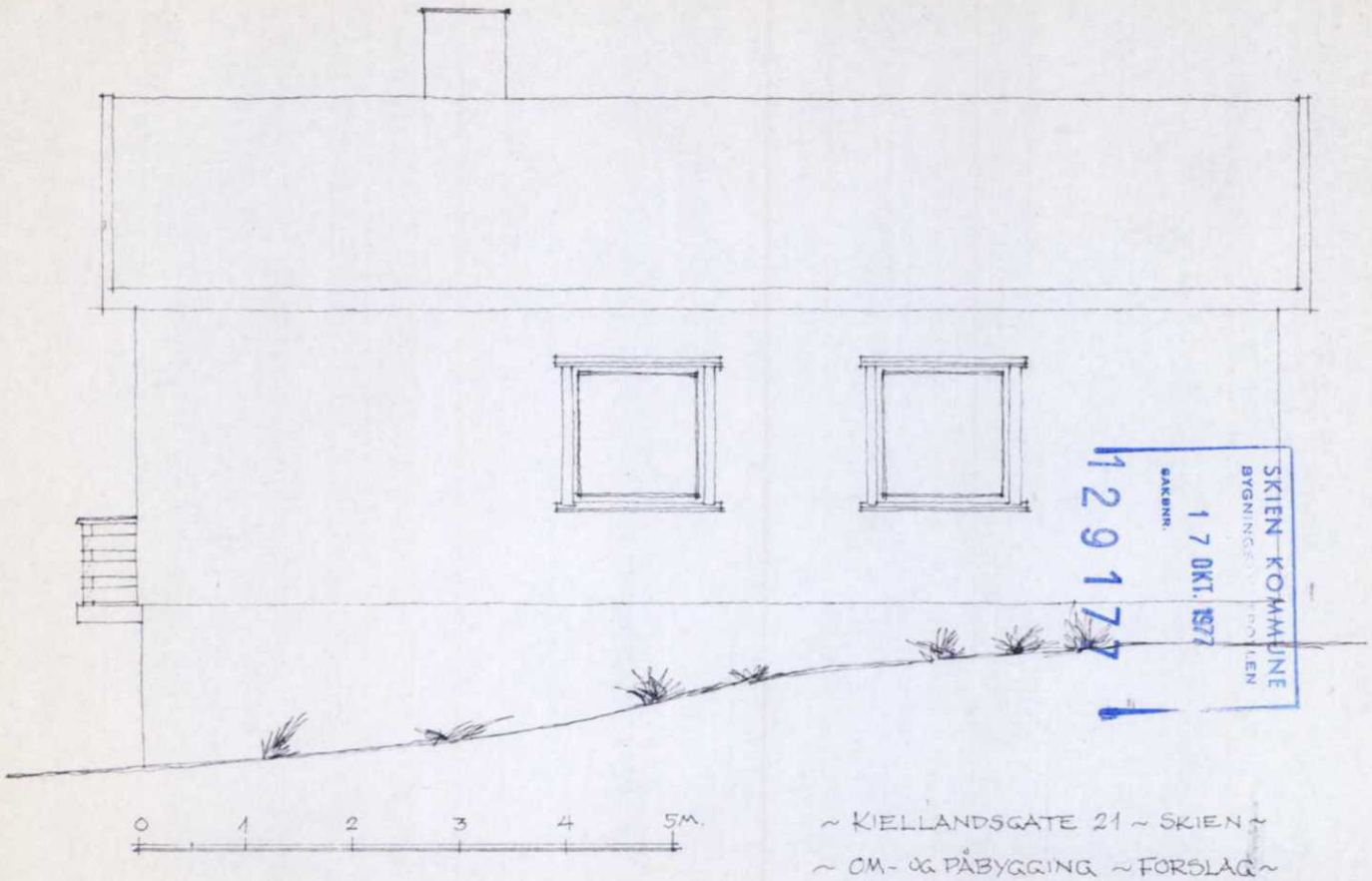
Kopi: Dagfinn Evensen, Kiellandsgt. 21, 3700 SKIEN.
Kopi: Byinspektøren i Skien.
Avgiftspliktig vann og kloakk. Leiareal 45 m^2.

Skien, den 29. desember 1978

Arnt Reppesgård
Bygningssjef

/Bjørn Five

NB! Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygninger vedk. - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
SAKSNR.
17 OKT. 1977
129177

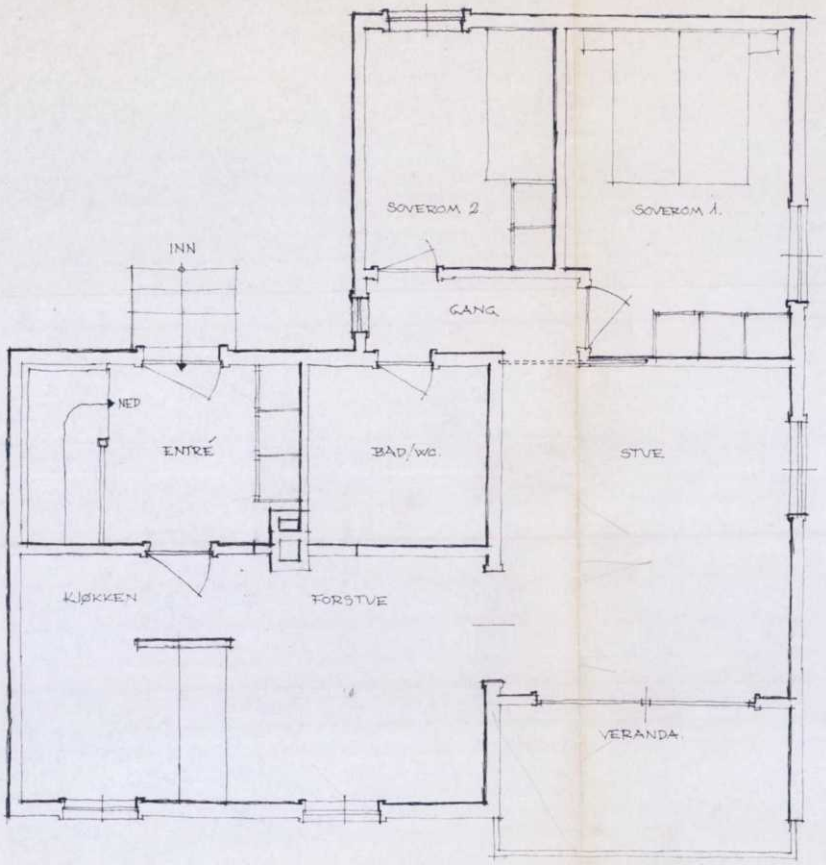
~ KIELLANDSGATE 21 ~ SKIEN ~

~ OM- OG PÅBYGGING ~ FORSLAG ~

~ FASADE MOT SYD ~

12/10-1977

Jens P. Jensen



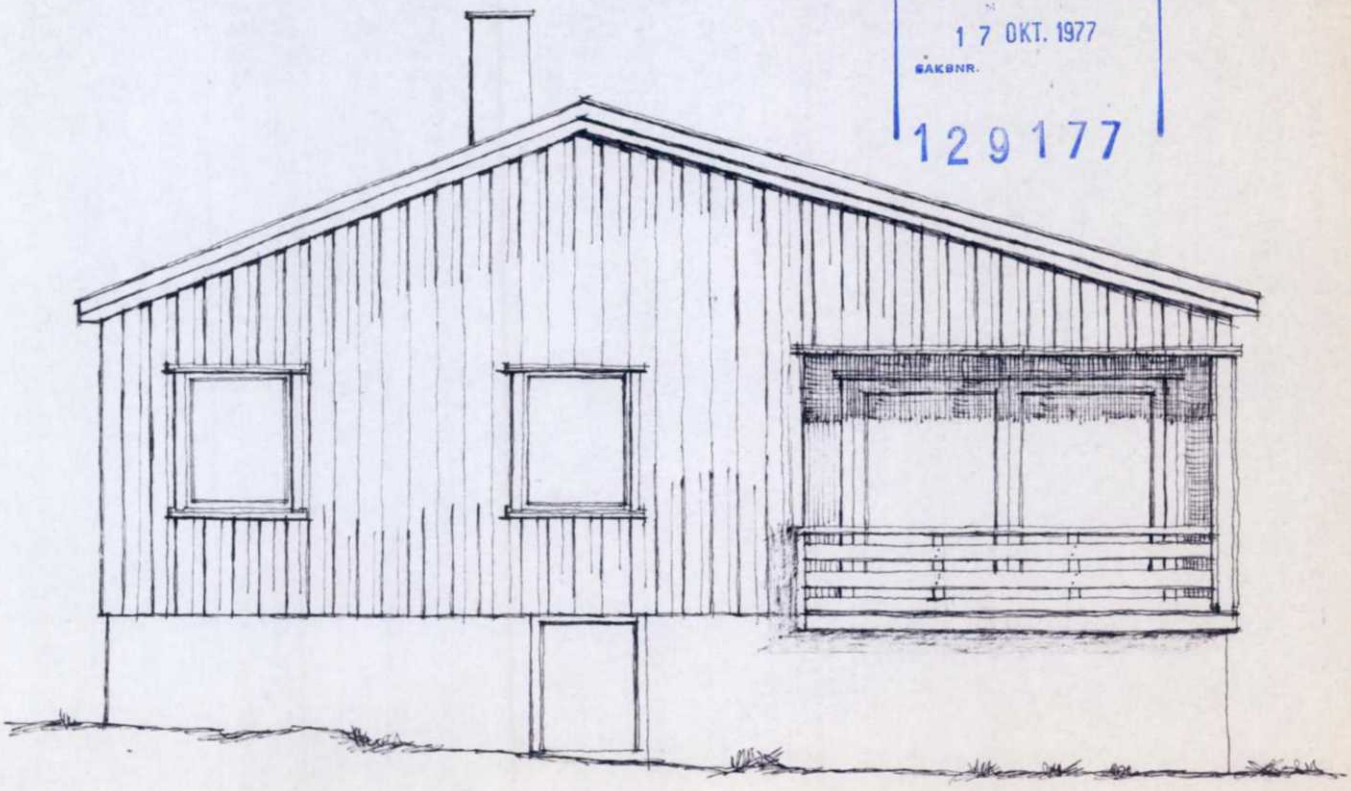
0 1 2 3 4 5 M.

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
17 OKT. 1977
129177

~ KJELLANDSGATE 21 ~ SKIEN ~
OM- OG PÅBYGNING ~ FORSLAG ~
~ GRUNNPLAN ~

12/10-1977

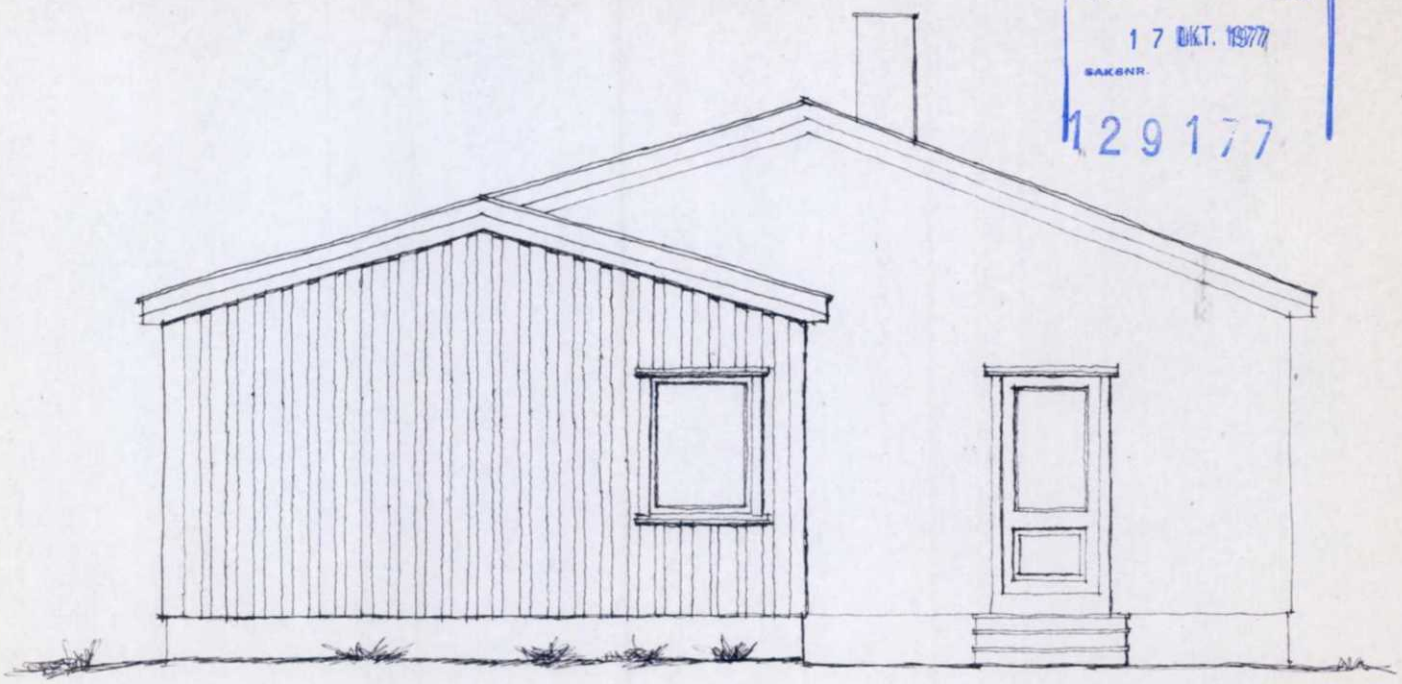
SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
17 OKT. 1977
SAKSNR.
129177

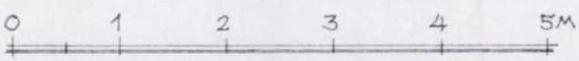


0 1 2 3 4 5M.

KJELLANDSGATE 21 ~ SKIEN ~
OM- OG PÅBYGGING ~ : FORSLAG ~
~ FASADE MOT VEST ~
10/10 1977

...N KOMMUNE
...BYGNINGSKONTROLLEN
17 OKT. 1977
SAKSNR.
129177



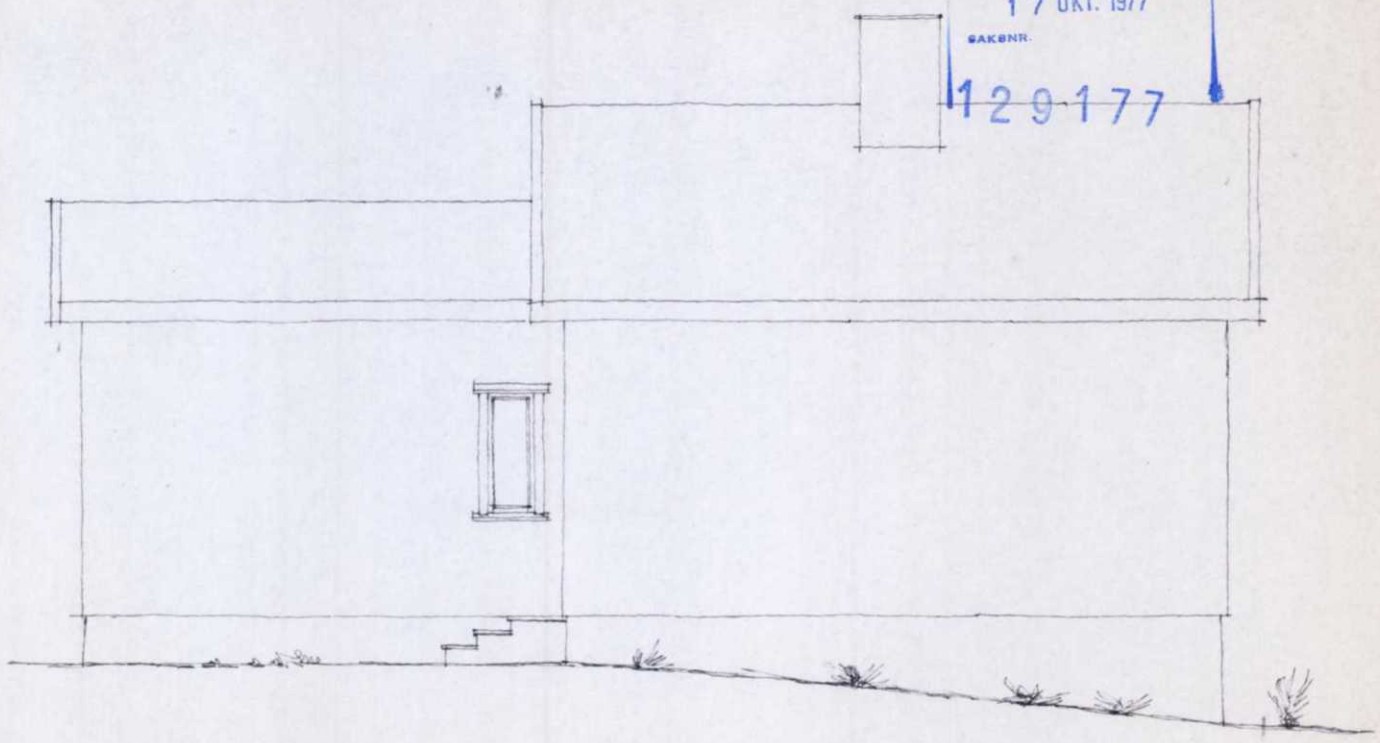


KIELLANDSGATE 21 ~ SKIEN ~

~ FASADE ØST ~ FORSLAG ~

12/10-1977

KOMMUNE
SKIEN
17 OKT. 1977
SAKSNR.
129177

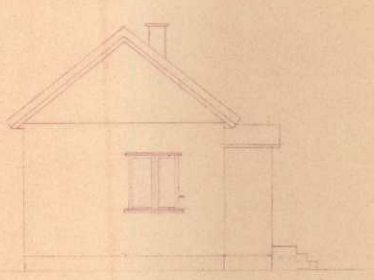




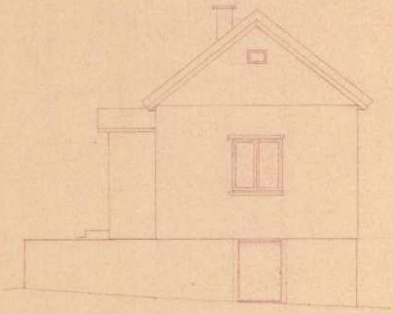
- KIELLANDSGATE 21 ~ SKIEN ~
OM- og PÅBYGGING ~ FORSLAG ~
~ FASADE NORD ~

12/10-1977

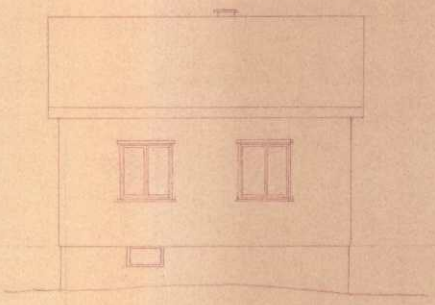
Jens Pe Jensen



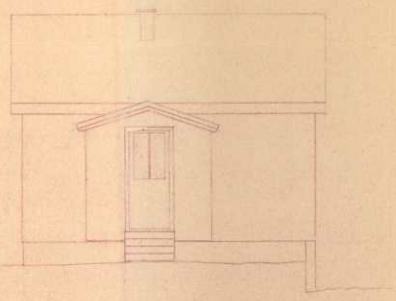
ØSTRE FAS



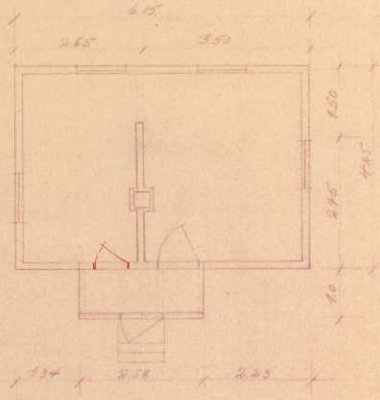
VESTRE FAS



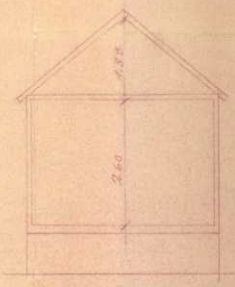
SØNDRE FAS



NORDRE FAS



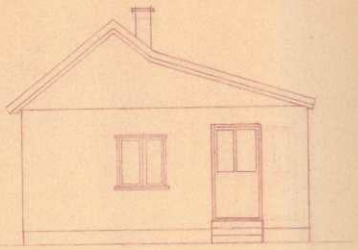
PLAN 1. ETASJE



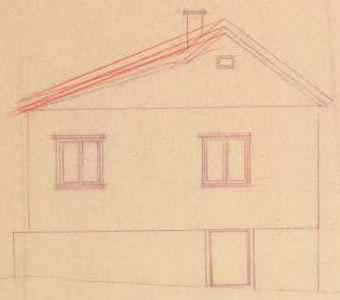
SNITT

370 Ø3
275 JE Ø3

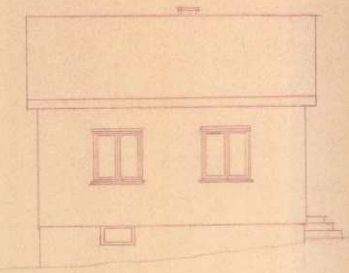
OPPMÅLING ALEXANDER KIELLANDS GATE NR. 21	M 1:50	194-51



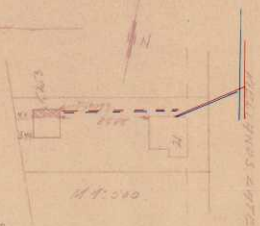
ØSTRE FAS



VESTRE FAS

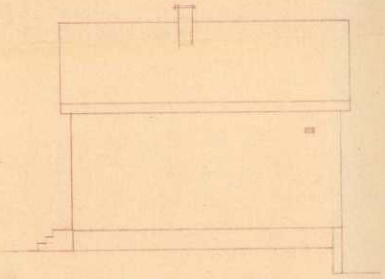


SØNDRE FAS

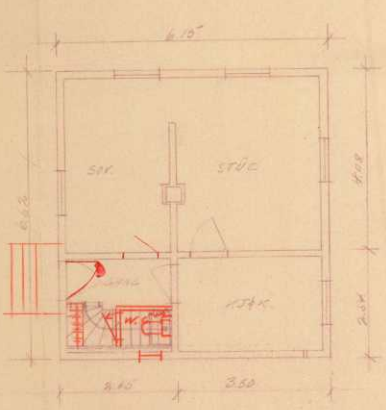


M 1:1000

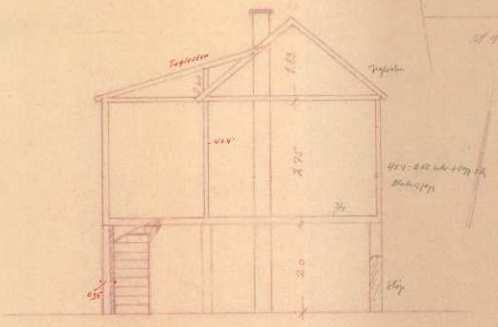
NABO-HUS NR 1078



VESTRE FAS



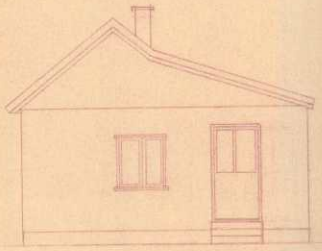
PLAN 1. ETASJE



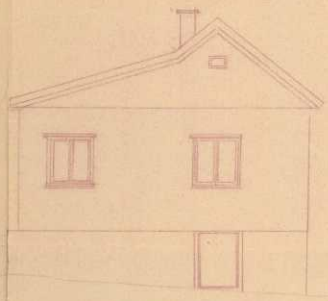
SNITT

370-53
275-53

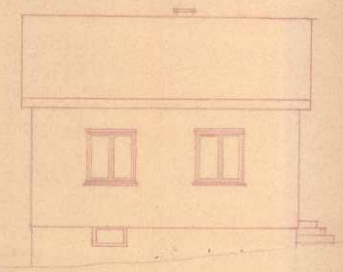
TEGNINGER HØRENDE TIL SØKNAD OM TILLATELSE TIL Å BYGGE	M 1:50	28/4-61
	B.4	



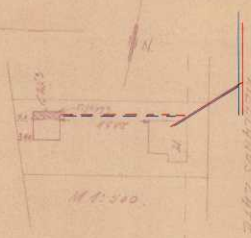
ØSTRE FAS.



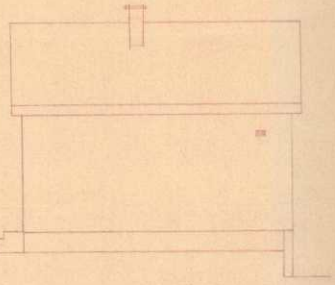
VESTRE FAS.



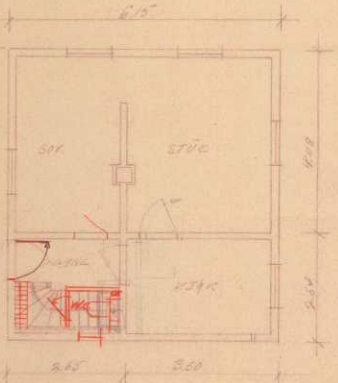
SØNDRE FAS.



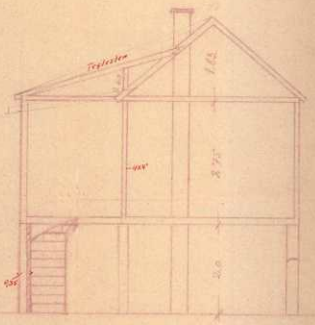
M 1:500.



VIRKE FAS.



PLAN A ETASJE.



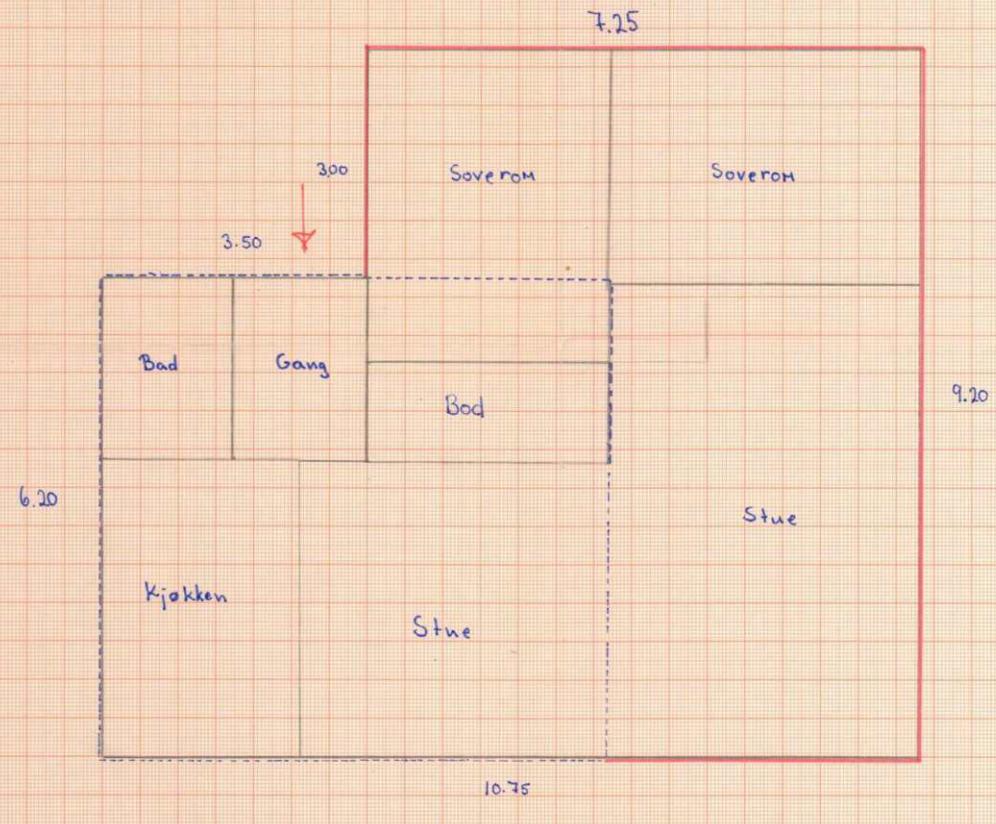
SNITT

370 - 5
BYGNINGSRÅD
2 2 SEP 53

TILBYGNING TIL FERIEHYTTE FOR LØJTNANT OGTE Nr 21	M 1:50	14/4-53
	Th. J.	

---------: Husets nåværende form

———: Utbygging



4701177

Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 2075	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Alexander Kiellands gate 21B 3716 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kulturminnevernplan Hensynssone_C
- Hekk
- Nettverksstasjon
- Masteomriss
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant på bru
- Riving
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Parkdetalj
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve 5m
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Vegbom
- Gatelys (belysningspunkt)
- Skap
- Teiggrense god nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegbom
- Fortau
- Bygning tiltak - punkt
- Bolig
- Annet gjerde
- Trapp
- Veg
- Høydekurve
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Innmålt tre
- Mast
- Kabelkanal
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Midtlinje bane
- Vegdekkekant
- Sti
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Loddrett mur
- Bru
- Forsenkningskurve
- Eiendomsteig
- 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

Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 2075	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Alexander Kiellands gate 21B 3716 SKIEN			
Annen info:	Regplan for Bergslandomr (omr: Bratsberg			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Jernbane
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Bru
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- A Påskrift reguleringsplan
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpInfrastrukturGrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Flomfare
- Krav vedrørende infrastruktur
- Frisikt
- Gul sone iht. T-1442
- Bevaringsområde
- Frisiktsone
- RbFormålOmråde
- Boliger
- Industri
- Offentlig bebyggelse
- Kjørevei
- Gang-/sykkelvei
- Gangvei
- Parkeringsplass
- Jernbane
- Offentlig friområde
- Felles avkjørsel
- RpArealformålOmråde
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Uteoppholdsareal
- Veg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangvei/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Friområde
- 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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
EIE ~~Eiendomsmegling~~ Økonomi AS	Doknr: 109805 Tinglyst: 28.01.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 4110	
Postnummer: 0217 Poststed: OSLO	
Fødselsnr./Org.nr. 990025983 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Frants Notevik Ellingsen	090765-[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3807	SKIEN	300	2075		2

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3807	Skien	300	2075		1

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Rett kopi bekreftes

Oslo 20.01.22
Vi samtykker herved i tinglysningen.
A Høg
iht. fullmakt for
Eie Økonomi AS
ORG. NR. ~~990 025 983~~ MVA

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
3/1-22	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eier av Alexander Killands Gate 21 B og kjøper av Alexander Killands Gate 21 A har avtalt at eiendommen skal matrikuleres slik at hver seksjon for eget matrikkelnummer. Kjøper av Alexander Killands Gate 21 A har påtatt seg og gjennomføre selve forretningen og bekoste de utgifter som oppmåling og matrikulering omfatter. Grensen mellom de to eiendommene fremgår av vedlagt situasjonskart, hvor grensen skal gå 6 meter fra østvegg seksjon b til dele, og det betyr at seksjon A får 7,5 meter. Årsaken til denne fordelingen er areal som går med til innkjørsel for seksjon B. Seksjon B skal ha tinglyst veirett over seksjon A sin eiendom, og frem til egen eiendom. Slik det fremgår av situasjonskartet. Seksjon A og B er i fellesskap ansvarlig for vedlikhold og brøyting av veien fra hovedvei og frem til seksjon B.
Denne avtalen mellom seksjon A og B skal tinglyses i eget dokument.

(Det som står innenfor klammen skal ikke tinglyses)

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Skien 31.-22	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

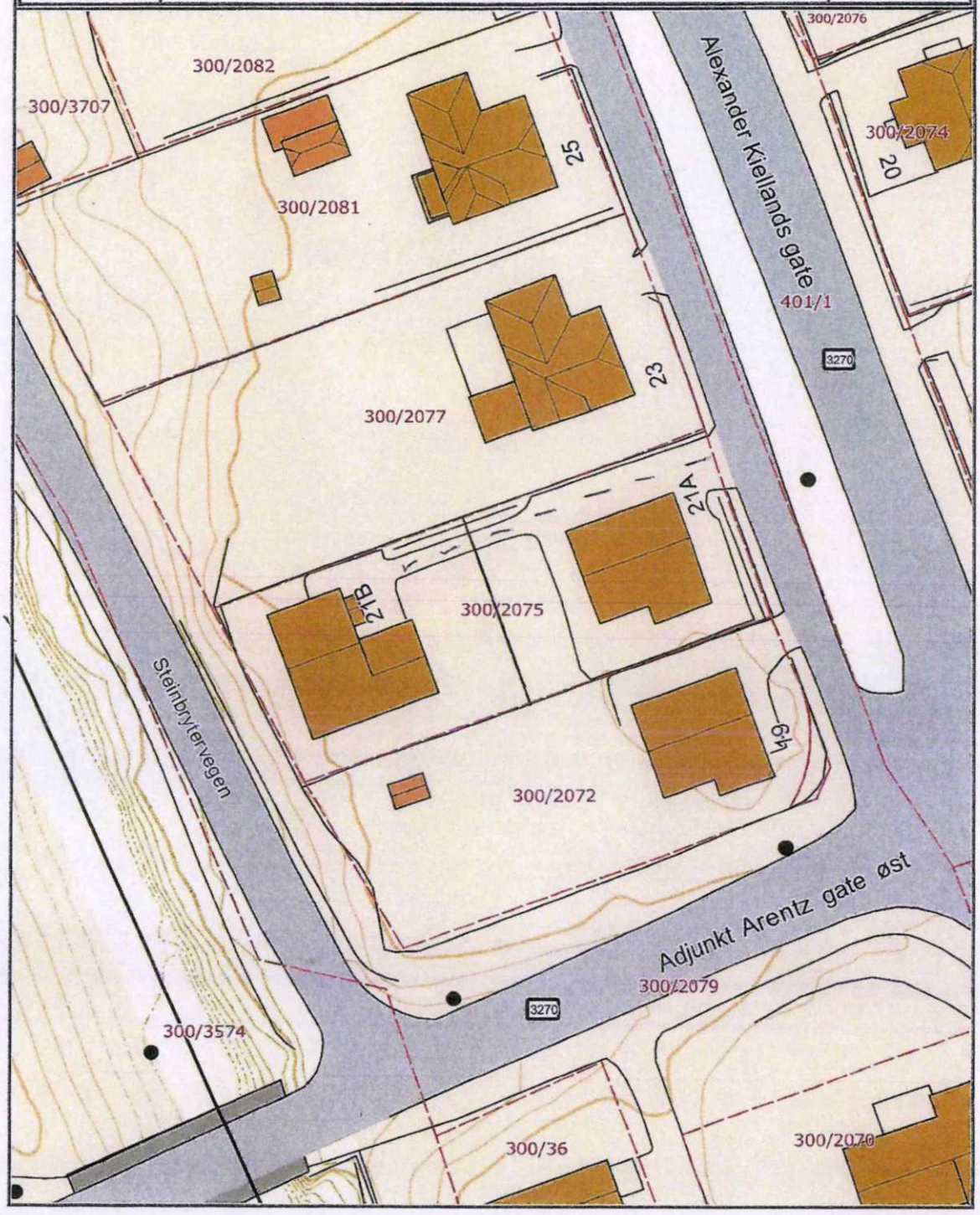
KARTUTSNITT

ALEX. KIELLANDS GATE 21 A.B.

SKIEN KOMMUNE

Det tas forbehold om feil i kartet.

Målestokk 1:500



A 371 M²
B 371 M²

13.12.21
T. RØNNINGEN

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Eie Eiendomsmegling Grenland	Doknr: 75219 Tinglyst: 20.01.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: PB 3113 Handelstorget	
Postnummer: 3703 | Poststed: Skien	
Fødselsnr./Org.nr. 997896400 | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Ryszard Lazarz Kiedrowski	260596[redacted]
Natali Kiedrowska	160796[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0807	Skien	300	2075		1

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0807	Skien	300	2075		2

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
14.01.22	X Kiedrowski Ryszard Natalia Kiedrowska

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eier av Alexander Killands Gate 21 B og kjøper av Alexander Killands Gate 21 A har avtalt at eiendommen skal matrikuleres slik at hver seksjon for eget matrikkelnummer. Kjøper av Alexander Killands Gate 21 A har påtatt seg å gjennomføre selve forretningen og bekoste de utgifter som oppmåling og matrikulering omfatter. Grensen mellom de to eiendommene fremgår av vedlagt situasjonskart, hvor grensen skal gå 6 meter fra østvegg seksjon b til dele, og det betyr at seksjon A får 7,5 meter. Årsaken til denne fordelingen er areal som går med til innkjørsel for seksjon B. Seksjon B skal ha tinglyst veirett over seksjon A sin eiendom, og frem til egen eiendom. Slik det fremgår av situasjonskartet. Denne avtalen mellom seksjon A og B skal tinglyses i eget dokument.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

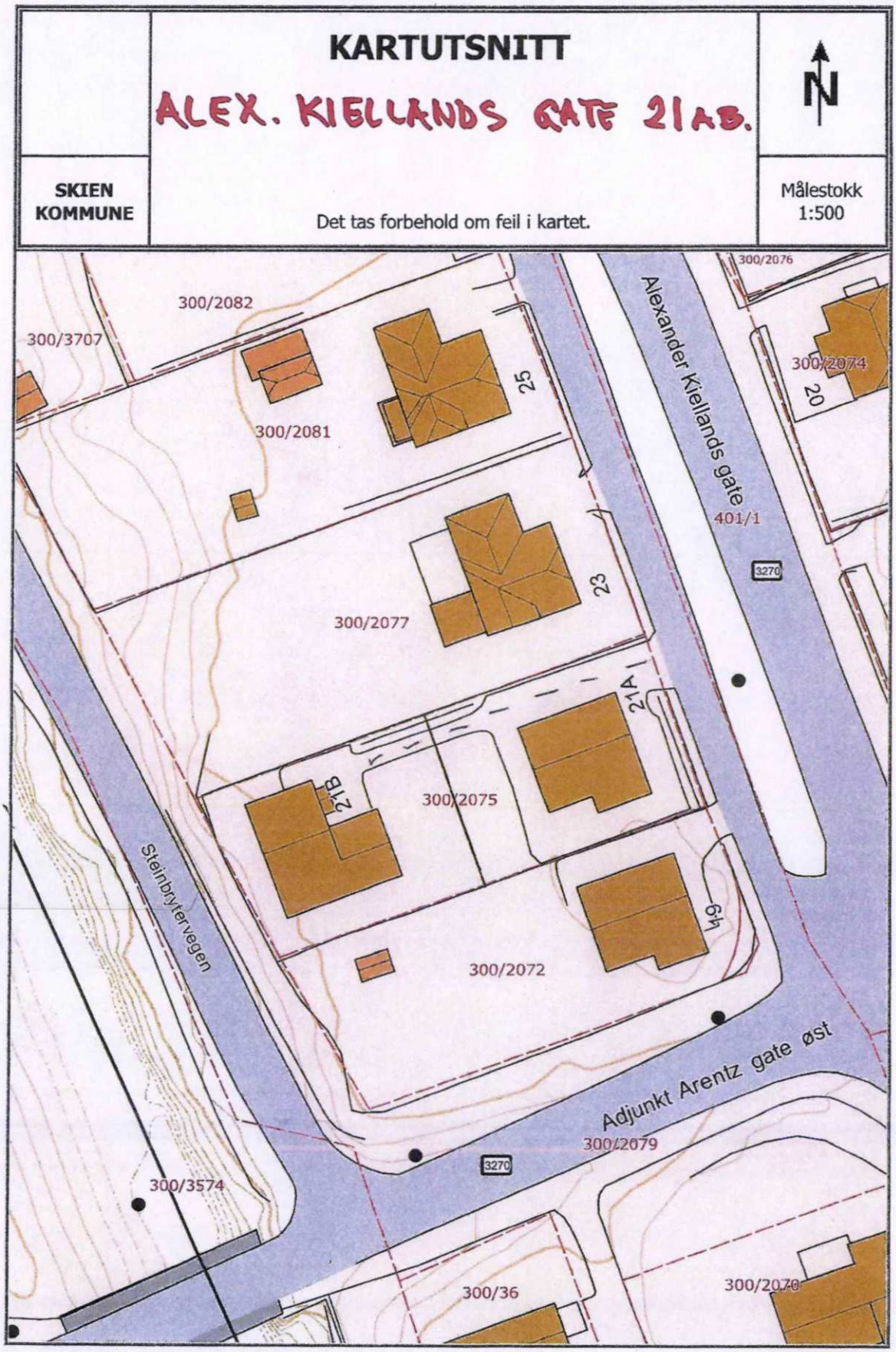
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Skien, 14.01.22	Wiechowski Ryszard Natalia Kicelowska

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



A 371 M²
B 371 M²

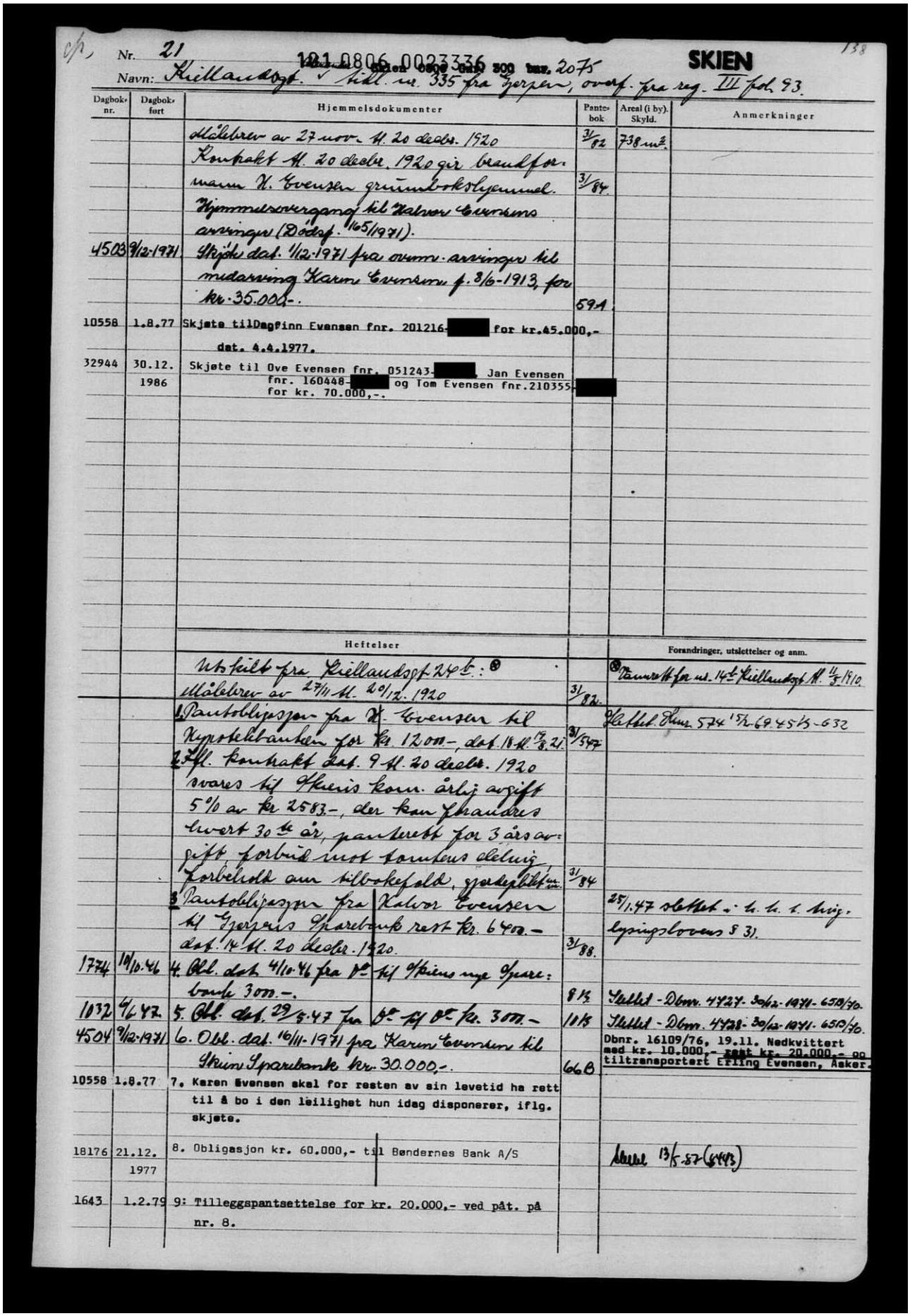
13.12.21
T. RØNNINGEN

Skien (4003), Gnr 300 / Bnr 2075: Kiellands Alex gate 21 Alexander Kiellands gate 21A

www.digitalarkivet.no

Innholdsliste

Telemark fylke, Skien, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)	3
Telemark fylke, Skien, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4

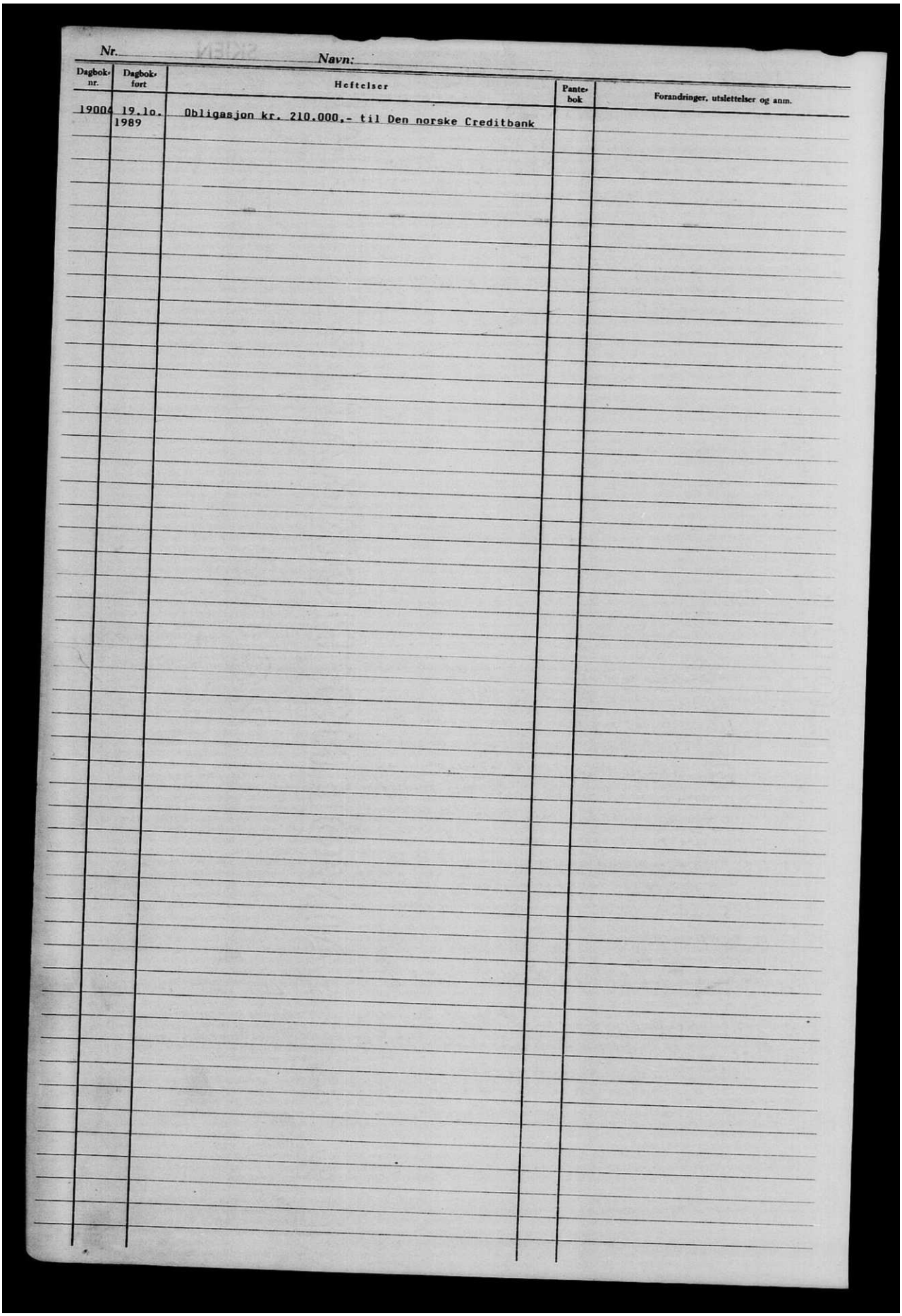


c/, Nr. 21 — 101 0806 0023336 — SKIEN — 138

Navn: Kjellandsgt. ✓ tidl. nr. 335 fra Gjerpen, overf. fra reg. III fol. 93.

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i by). Skyld.	Anmerkninger
		Målebrev av 27 nov. - 11. 20 desbr. 1920	31/82	738 m²	
		Kontrakt 11. 20 desbr. 1920 gir brandforsikr.			
		mann K. Evensen grunnboksh jemmel.	31/84		
		Hjemmelsovergang til Halvor Evensens			
		arvinger (Dodsf. 165/1971).			
4503	9/12-1971	Skjøte dat. 1/12-1971 fra overm.-arvinger til			
		medarving Karen Evensen f. 3/6-1913, for			
		kr. 35.000,-.	591		
10558	1.8.77	Skjøte tilDagfinn Evensen fnr. 201216-[redacted] for kr.45.000,-			
		dat. 4.4.1977.			
32944	30.12. 1986	Skjøte til Ove Evensen fnr. 051243-[redacted], Jan Evensen fnr. 160448-[redacted] og Tom Evensen fnr.210355-[redacted] for kr. 70.000,-.			

Heftelser		Forandringer, utslettelser og anm.
Utskilt fra Kjellandsgt 27 b: ®		® Tatt med fra m.bl. 14 b Kjellandsgt 11. 11/5-1910.
Målebrev av 27/11 11. 20/12. 1920	31/82	
1. Pantoblijasjon fra K. Evensen til		Skjøtebl. Thm. 574 15/2-69 45 1/3-632
Kjøbstadbanken for kr 1200,-, dat. 18.11. 17/8.21.	31/347	
2. Ffl. kontrakt dat. 9.11. 20 desbr. 1920		
svares til Skiens kom. årlig avgift		
5% av kr 2583,-, der kan forandres		
hvert 30 te år, panterett for 3 års av-		
gift forbud mot kommens deling,		
forbehold om tilbakefald, gjældsbrev m.m.	31/84	
3. Pantoblijasjon fra Halvor Evensen		25/1.47 slettet v. h. h. t. hvis
til Gjerpens Sparebank rest kr. 6402,-		lysingslovens § 31.
dat. 14.11. 20 desbr. 1920.	31/88.	
1774 10/10.46 4. Obl. dat. 4/10.46 fra Dº til Skiens nye Spare-		
bank 3000,-.	8½	Slettet - Dbnr. 4727 - 30/12-1971 - 650/70.
1032 6/6.47. 5. Obl. dat. 29/5.47 fra Dº til Dº kr. 3000,-	10½	Slettet - Dbnr. 4728 - 30/12-1971 - 650/70.
4504 9/12-1971 6. Obl. dat. 16/11-1971 fra Karen Evensen til		Dbnr. 16109/76, 19.11. Nedkvittert
Skiens Sparebank kr. 30.000,-.	66B	med kr. 10.000,- rest kr. 20.000,- og tiltransportert Erling Evensen, Aaker.
10558 1.8.77 7. Karen Evensen skal for resten av sin levetid ha rett til å bo i den leilighet hun idag disponerer, iflg. skjøte.		
18176 21.12. 1977 8. Obligasjon kr. 60.000,- til Bøndernes Bank A/S		Slettet 13/5-87 (6443)
1643 1.2.79 9: Tilleggspantsettelse for kr. 20.000,- ved påt. på nr. 8.		



Nr. Navn:

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	Forandringer, utslettelser og anm.
19004	19.10. 1989	Obligasjon kr. 210.000,- til Den norske Creditbank		

Alexander Kiellands gate 21B

Nabolaget Bergsland/Lagmannshøgda - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lunde barneskole (1-7 kl.) 461 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 347 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 355 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 279 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole S... 93 elever, 6 klasser	16 min 1.3 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	16 min 1.3 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	6 min 2.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

P.A. Munchs Gate Linje P4	2 min 0.1 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 0.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	48 min

BARNEHAGER

Brekke barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min 0.7 km
Lundedalen barnehage (1-5 år) 47 barn	9 min 0.8 km
Gustavas Hage barnehage (0-5 år) 45 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Duestien	6 min
Coop Extra Plesner	7 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Lietorvet	9 min
Vitusapotek Lietorvet	9 min
Skien Vinmonopol	10 min

SPORT

Bergsland fotballbane	4 min
Brekkeby videregående	4 min
SKY Fitness Skien	11 min
MOVA Skien	13 min

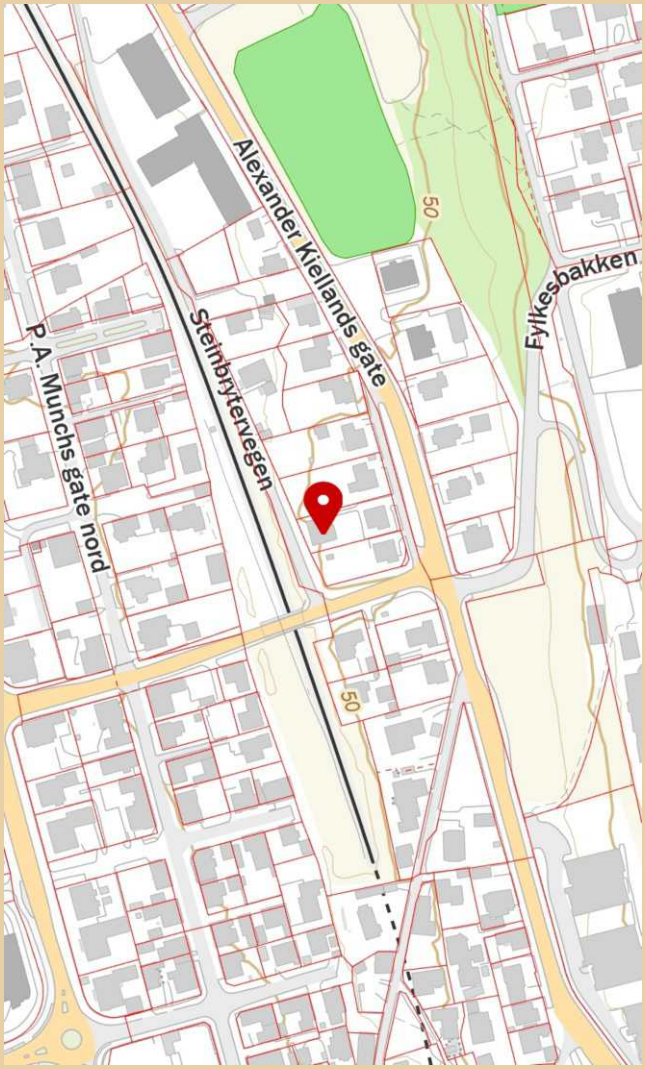
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 84/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Alexander Kiellands gate 21B

Nabolaget Bergsland/Lagmannshøgda - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lunde barneskole (1-7 kl.) 461 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km	
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 347 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km	
Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 355 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km	
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 279 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km	
Telemark Toppidrett ungdomsskole S.. 93 elever, 6 klasser	16 min 1.3 km	
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	16 min 1.3 km	
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	6 min 2.3 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

P.A. Munchs Gate Linje P4	2 min 0.1 km	
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 0.7 km	
Sandefjord lufthavn Torp	48 min	

BARNEHAGER

Brekke barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min 0.7 km	
Lundedalen barnehage (1-5 år) 47 barn	9 min 0.8 km	
Gustavas Hage barnehage (0-5 år) 45 barn	11 min 0.9 km	

DAGLIGVARE

Joker Duestien	6 min
Coop Extra Plesner	7 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Lietorvet	9 min
Vitusapotek Lietorvet	9 min
Skien Vinmonopol	10 min

SPORT

Bergsland fotballbane	4 min
Brekkeby videregående	4 min
SKY Fitness Skien	11 min
MOVA Skien	13 min

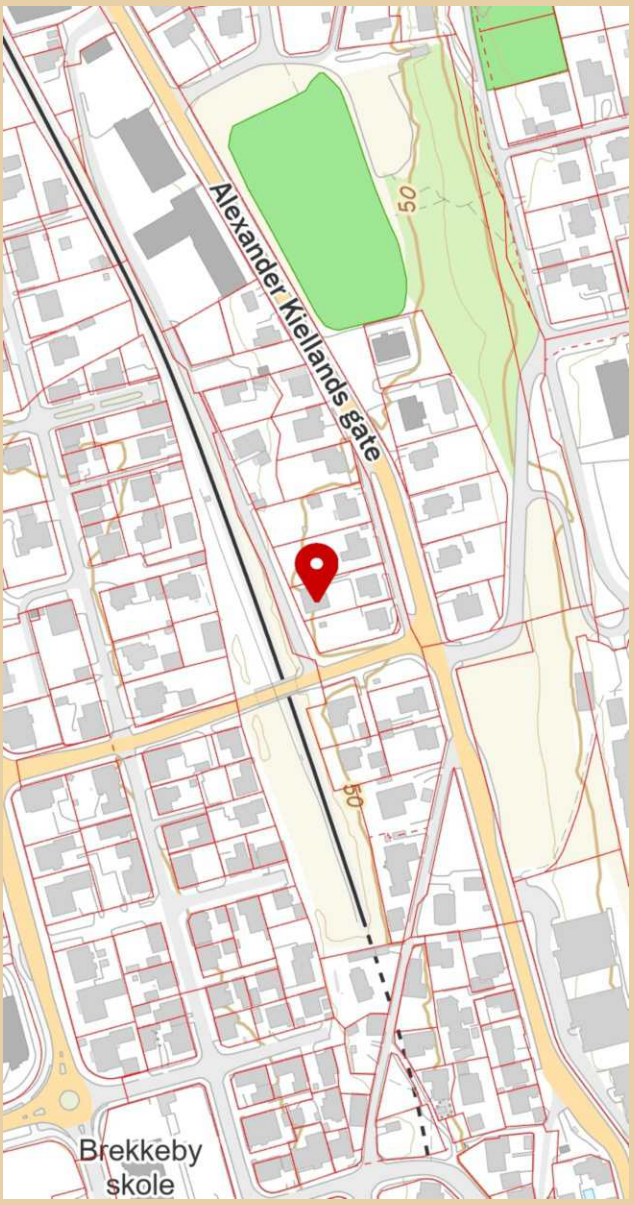
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 84/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Alexander Kiellands gate 21B, 3716 Skien
Gnr. 300, Bnr. 2075, Snr. 1, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201250192

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Carine Paasche Sivertsen

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
