



Velkommen til

Arne Garborgs gate 95
3718 Skien

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Arne Garborgs gate 95
3718 Skien

Svært attraktiv eiertomt med strandlinje ved elven | Brygge | Arkitekttegnet enebolig | Totalrenovert av fagfolk

Velkommen til Arne Garborgs gate 95 - En arkitekttegnet og gjennomgående oppgradert enebolig på attraktiv eiertomt ved Falkumelva!

Boligen er gjennomgående oppgradert av fagfolk i perioden 2017–2026, etter tegninger fra arkitekt. Resultatet er en solid og moderne enebolig med god plass til familien. Nye vinduer og ytterdører, ny kledning, nytt tak, drenering, nye rør, nytt el-anlegg, gulvvarme i flere rom og balansert ventilasjon med varmegjenvinning gir boligen en teknisk standard som er vesentlig nyere enn byggeåret tilsier.

Kort fortalt:

Tomt på ca. 1,9 mål

Store, usjenerte terrasser

Totalrenovert av fagfolk, arkitekttegnet

Balansert ventilasjon og varmepumpe

Påkostede produkter og seriøse fagfolk

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	10 000 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	251 090
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	10 251 090
<u>BRA/BRA-I</u>		244/222 m ²
<u>Ant. sov.</u>		5
<u>Tomteareal</u>		ca. 1 939.70 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1965
<u>Energimerking</u>		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Espen Thoresen
Eiendomsmegler MNEF

+47 47 44 33 33
espen.thoresen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	10 000 000
Omkostninger*	kr	251 090
Totalpris inkl. omk.	kr	10 251 090

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr. 250 000,-
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr. 545,-
Tinglysning av pantedok.: kr. 545,-
Sum omkostninger: kr. 251 090,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg).

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr. 31 262,- pr. år for 2026.

Kommunale avgifter for eiendommen omfatter eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feie- og tilsynsgebyr. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr. 32 353,- i 2025.

Registerbetegnelse

Gnr. 300, bnr. 1249 i Skien kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 222 m²

BRA-e: 22 m²

BRA total: 244 m²

Hovedetasje

BRA-i: 115 m².

BRA-e: 22 m².

TBA: 57 m².

Sokkeletasje

BRA-i: 107 m².

TBA: 42 m².

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Garasje i forbindelse med huset med utvendig tilkomst er regnet med i boligens BRA-e.

TBA i sokkeletasje er en hellelagt uteplass med tilkomst fra garderobe/bod.

TBA i 1. etasje er en veranda og en markterrasse på boligens bakside.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

5

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Det er garasje i tilknytning til huset med automatisk portåpner og opplegg til elbillader (ikke montert). I tillegg er det parkering på egen tomt i asfaltert oppkjørsel og gårdsplass.

Tomt

Tomteareal er 1 939.70 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Nydelig, eiet tomt langs idylliske Falkumelva. Tomten er pent opparbeidet med plen, bed og diverse beplantning. Store, usjenerte terrasseområder. Asfalt i innkjørsel og gårdsplass. Det er etablert en eksklusiv støttemur av stablet granittstein mot veien. Terrenget rundt boligen skråner ned mot elva, hvor det er lagt ut egen flytebrygge. Bryggen er ikke skriftlig søkt/godkjent av kommunen, men den har ligget der i veldig mange år da den bar preg av å være gammel før renovering iflg. eier.

Eiendommens grenser er ikke oppmålt og det oppgitte tomtearealet er derfor kun beregnet på grunnlag av inntegnede hjelpelinjer i kartet. Kjøper overtar ansvar og risiko som gjelder forholdene om tomtens størrelse og utstrekning. Se vedlagte eiendomskart.

Byggeår

Opprinnelig 1965

Innhold

Enebolig over to plan som består av følgende rom:

Hovedetasje (BRA-i):

- Hall m/trapp
- Stue/spisestue
- Kjøkken
- Bad
- Tre soverom

Hovedetasje (BRA-e):

- Garasje

Sokkeletasje (BRA-i):

- Hall m/trapp
- Kjellerstue
- Bad/vaskerom
- Gang m/lagring
- Kontor/soverom
- Trimrom/soverom
- Teknisk rom

I hovedetasjen er det etablert en veranda og en markterasse på til sammen 57 m² på boligens bakside. Videre er det i sokkeletasjen en hellelagt uteplass på 42 m² med tilkomst fra gang m/lagring. Egen flytebrygge ved elva.

I hovedetasjen (1. etasje) er trappen flyttet og det er åpnet opp mellom hall og stue. Inngrep i bærende konstruksjoner, som bærevegger eller bæresøyler, er normalt søknadspliktige tiltak.

I sokkeletasjen er hallen utvidet ved at deler av tidligere teknisk rom/bod er innlemmet. En slik omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt et søknadspliktig tiltak.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under «Ferdigattest og brukstillatelse».

Standard

Svært innbydende arkitekttegnet enebolig med attraktiv beliggenhet langs Falkumelva. Boligen er oppført i 1965 og gjennomgående oppgradert av fagfolk i perioden 2017–2026, etter tegninger fra arkitekt. Resultatet er en stilig og moderne familiebolig som fremstår nært nytt hvor kun reisverk er gjenstående fra opprinnelig bygg.

Nye vinduer og ytterdører, ny kledning, nytt tak, drenering, nye rør, nytt el-anlegg, gulvvarme i flere rom og balansert ventilasjon med varmegjenvinning gir boligen en teknisk standard som er vesentlig nyere enn byggeåret tilsier. På fire av vinduene er det montert elektrisk styrte screens i 2022. Fordelt over to plan har boligen plass til en stor familie med rom til overs. Eiendommen har egen brygge ved elva.

Hall:

Boligen har en pen og romslig hall som ønsker velkommen inn, og skaper et godt førsteinntrykk. Hallen er åpnet opp mot kjøkkenet på den ene siden, og mot stuen rett frem. Det er flislagt gulv med gulvvarme og et stort garderobeskap med skyvedører som gir god plass til oppbevaring av sko- og yttertøy.

Hallen har slette veggflater malt opp i en lun og tidsriktig fargetone, med listefri overgang til hvitmalt tak med innfelte spotter og luke til kaldtloft. Nedgang til sokkeletasjen via en fin og moderne tretrapp med lukkede opptrinn, rekkverk i glass og håndrekke på vegg. Boligen har en moderne ytterdør fra 2021, med glassfelt og elektronisk dørlås type Yale Doorman.

Stue:

Innbydende stue med moderne overflater, store vindusflater mot vest og kjøkken i delvis åpen løsning. Stuen er åpen og bred, med god plass til stor sofagruppe og spisestue. De store vindusflatene tilfører stuen rikelig med dagslys, og slipper hagen og trærne inn i rommet. Det ene vinduet danner en koselig nisje som kan brukes som sittebenk eller lesestol.

Sentralt i rommet er det etablert murt peis i teglstein med peisinnstikk type Jøtul C 400 Harmony fra 2025. Flis på gulv ved ildsted og praktisk nisje for oppbevaring av ved. I stuen er det for øvrig installert varmepumpe i 2018.

Stuen har pent laminatgulv med tilhørende gulvlister. Vegger er malt opp i en lun og tidsriktig fargetone, med listefri overgang til hvitmalt tak med innfelte spotter. En glassdør gir direkte ut til verandaen.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning og har pen, takhøy kjøkkeninnredning. Innredningen er utført med slette fronter på folierte skrog, med flott trestruktur og håndtak. Godt med skaplass og integrerte hvitevarer. Benkeplate av stein med gode arbeidsflater, nedfelt induksjonstopp og underlimt oppvaskkum i mørk kompositt. Steinplaten fortsetter som veggplate over benken.

Integrerte hvitevarer inkluderer stekeovn, mikro, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap. Under overskapene er det montert praktisk benkebelysning. Videre er det over kokesonen montert komfyrvakt og ventilator, med utlufting trolig via loft og yttertak. Kjøkkenet er også utstyrt med vannstoppersystem i benkeskap. Hyggelig spiseplass under kjøkkenvindu, med sittebenk i forlengelse av kjøkkeninnredningen.

Veranda og terrasse:

Fra stuen er det utgang til en stor veranda på baksiden av boligen, oppført i 2022. Verandaen ligger usjenert til ut mot hagen og elva, med spaltegulv på bjelkelag over murvegger. Rekkverk av glass uten stolper gir uhindret utsikt over de grønne omgivelsene. På den ene siden er det tett levegg mot nabo og markise gir mulighet for solskjerming ved behov.

Verandaen ligger i tilknytning til en mindre markterrasse bak garasjen, med videre nedgang til hagen. I motsatt ende er det etablert en trapp som leder ned til en romslig og usjenert markterrasse. Her er det fin plass til utemøblement og levegg mot nabo. I front er det lagt betongheller og etablert trapp videre ned til hagen.

Til sammen utgjør veranda og markterrasse et betydelig uteoppholdsareal på boligens bakside. Utenfor sokkeletasjen er det etablert en stor, hellelagt uteplass med tilkomst fra gang med lagring. Denne er overbygd i form av veranda over, og ligger i direkte tilknytning til hagen. Utebelysning kan styres med app.

Baderom:

Boligen har to bad, ett i hver etasje. Badet i hovedetasjen ble oppgradert av Christiansen&Christiansen Bygg AS i 2017. Her er det flislagt gulv med elektriske varmekabler, veggmontert toalett og opplegg for dusjkabinett. Bred servantinnredning med skuffer og heldekkende servant, samt speil med belysning og overlys. Øvrige overflater består av baderomsplater (Fibo-Trespo) i flisimitasjon på vegger og smartpanel i tak. Rommet har elektrisk vifte i yttervegg og tilluftspalte ved dør.

Kombinert bad- og vaskerom i underetasjen er oppgradert av Skien Rør og Flis i 2021. Badet er flislagt og har elektriske varmekabler i gulv, veggmontert toalett, frittstående badekar og åpen, dobbel dusj. Innredning med underskap, skuffer og laminat benkeplate med nedfelt vask, samt speil. Det er også opplegg for vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon og elektrisk vifte i yttervegg. Flislagte vegger med listefri overgang til hvitmalt tak med innfelte spotter.

Soverom:

Boligen har fem soverom, herunder tre i hovedetasjen og to i sokkeletasjen. Soverommene i hovedetasjen har parkettgulv og ligger samlet i en egen del av boligen, som gir et godt skille mellom sosiale og private soner.

Hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider. Soveromsvindu vender ut mot hagen, og utvendig er det montert elektrisk styrte screens, utført av Markisemannen i 2022. Plassbygd garderobeskap og praktisk skyvedørsgarderobe for klesoppbevaring.

De to øvrige soverommene i hovedetasjen er romslige, med god plass til soverommsmøbler. Det ene rommet benyttes i dag som barnerom, og det andre som gjesterom. Utvendig er det montert elektrisk styrte screens på vinduer, utført av Markisemannen i 2022.

Soverommene i sokkeletasjen er av god størrelse, med god plass til soverommsmøbler. Rommene er i godkjente tegninger definert som kontor/soverom. Det ene rommet benyttes i dag som trimrom. Overflater består av laminat på gulv og malte veggflater, samt malt tak med innfelte spotter.

Sokkeletasje:

Trappen fra hallen i hovedetasjen leder ned til en romslig hall i sokkeletasjen. Herfra er det tilgang til alle rommene i etasjen. Etasjen er bruksendret i senere tid, og det er nylig utstedt ferdigattest. Ventilasjon i kjellerstue og trimrom er kun via åpningsbare vinduer.

Selger opplyser at to av rommene i underetasjen er oppgradert med flytesparkling, varmefolie, gulv, gips i tak, walls to paint, foringer, nye inspeksjonsluer til rør og maling av rom, utført av Helleberg Bygg og Maling AS i 2026.

Kjellerstuen er av god størrelse, med laminatgulv og god plass til sofagruppe. Det er ildsted med nyere vedovn type Dovre, montert av ufaglært i 2021. To vinduer tilfører rommet dagslys. Vegger er malt opp i en delikat fargetone og taket er hvitmalt, med innfelte spotter.

I sokkeletasjen finnes det også en stor gang med vinylfliser og gulvvarme. Rommet benyttes i dag til oppbevaring, og har glassdør med utgang til overbygd uteplass med heller.

Overflater:

Gulv: Flis i hall i hovedetasjen. Parkett på soverom i hovedetasjen. Laminat i stue og kjøkken i hovedetasjen. Flislagt gulv på bad i begge etasjer. Vinylfliser i garderobe og bod i sokkeletasjen. Vegger: Malte plater gjennomgående med listefrie løsninger mot vinduer og dører. Våtroms-/baderomsplater på bad i hovedetasjen. Flislagte vegger på bad/vaskerom i sokkeletasje. Steinplate på vegg over benk på kjøkkenet.

Himling: Malte plater gjennomgående. Smartpanel på bad i hovedetasjen. Malt innvendig tak med innfelte downlights på bad/vaskerom i sokkeletasje. Downlights i stue og alle rom i sokkeletasjen, med unntak av teknisk rom.

Lagring:

Garasje i tilknytning til huset med adkomst utenfra via automatisk port på fremsiden og dør på baksiden. Garasjen ble oppgradert i 2022 med pussede teglsteinsvegger, nytt tak og ny garasjeport med automatisk portåpner. Innvendig har garasjen eternittplater på vegger og i himling. Garasjen utgjør ca. 22 m². I sokkeletasjen er det en stor gang med gode lagringsmuligheter.

Tilstandsrapport:

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG 2) og/eller 3 (TG 3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene.

Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

Tilstandsgrad 2 (TG 2) - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig:

- Takkonstruksjon/Loft | Det er kun folie som dampsperre mot varm side. Bjelkene er isolert med eldre mineralull, ca. 100 mm. Rør for kloakklufting er av soil og er uisolert.

Tekniske installasjoner:

- Ventilasjon | To rom i sokkeletasjen har kun åpningsbare vinduer som mulighet for ventilasjon. Dette gjelder trimrom/soverom og kjellerstue. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) | Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12–15 år. Anlegget har oppnådd over halvparten av sin forventede brukstid, men det er ingen symptomer på svikt.

Tomteforhold:

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Garasje | Garasjen har innvendige eternittplater på vegger og i himling. Platene kan inneholde asbest. Hele og uforstyrrede plater utgjør normalt ingen risiko, men ved riving eller bearbeiding må asbestinnhold avklares.

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

- Manglende rekkverk på balkong/terrasse og trapp: Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Det mangler rekkverk på innside av trapp til markterrasse.

- Manglende rekkverk på forstøtningsmur: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

- Fare for ras/skred: Eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Det er ikke opplyst om tidligere ras- eller flomhendelser på eiendommen.

- Fare for flom: Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Det er ikke opplyst om tidligere flomhendelser på eiendommen.

Eier opplyser blant annet om følgende:

Dette har blitt gjort siden kjøp i 2017 (før dette har Scheen eiendom også gjort flere oppgraderinger):

Drenering, etterisolering og fuktsikring (Eckholdt AS)
Skifte av tak (Powertekk exclusive matt sort Isola, Lauritsen AS)
Skifte av kledning med etterisolering 5cm. (Malmfuru med jernvitrol, Lauritsen AS)
Nye takrenner og beslag (Skien blikkenslagerverksted AS)
Utgraving av underetasje og planering av hage (Eckholdt AS)
Planering av gårds plass og asfaltering (Eckholdt AS)
Bygging av terrasse, to markterrasser og leegger (varmebehandlet termofuru, Lauritsen AS)
Legging av steinheller under terrasse (Eckholdt AS)
Installasjon av glassrekkverk ved terrasse og trapp (Toppmontert sort uten stolper, Nenset glassverksted)
Pussing av pipe, støttemurer under terrasse og grunnmur (Telemark park og hageanlegg)
Bygging av støttemurer i granitt mot gate (Steintype er granitt, Eckholdt AS)
Utskifting av vinduer og dører, endring av form for hindring av innsyn (Nordan aluminiumsbelagt sort, Lauritsen AS)
Installasjon av varmepumpe (Mitsubishi Kaiteki LN35, Norsk Klimasenter)
Installasjon av balansert ventilasjon (Flexit nordic CL4 RER, installert av venn som jobber med ventilasjon)
Oppbygning av ny romløsning i begge etasjer med nye vegger, tak og dører (Lauritsen AS)
Utskifting av gammel trapp og installasjon av glassrekkverk (Eik helstav, trappesnekker Kleppo trevare AS og Lauritsen AS)
Nye vegger og gulv i store deler av huset. (Vegger: Gips og walls to paint, gulv: flis og BarryAlloc Grand Avenue Broadway, utført av Skien rør og flis, Lauritsen AS, Hellberg AS)
Varmekabler i flere rom og hele underetasjen (Skien rør og flis, Lauritsen AS og Bjørbæk elektro)
Renovering av bad i kjeller (Alternat, badekar 180x80 MyDay frittstående, Speil med bluetooth: Portofino 60 Scala bad, Skien rør og flis)
Utskifting av rør (Skien rør og flis)
Flytting av rør og innstallasjon av toalett på badet i hovedetasje (Skien rør og flis)
Innboksing av rør og nye inspeksjonsluker (Hellberg AS)
Flytting og oppgradering av sikringsskap og det meste elektriske med spotter inne og utelys ute. Flere kurser for kapasitet. (Elektro Team)
Nytt kjøkken (Skarparp keramikk-steinplate, kjøkken og integrerte hvitevarer fra IKEA, installert av Lauritsen AS, Nero Stein og eier)
Opplegg til elbillader i garasje (Elektro Team)
Installasjon av screens på vinduer i hovedetasje og elektrisk markise (zip screen zs80p blank sort, terrassemarkise fa40 sort med fjernkontroll, Markisemannen)
Ny vedovn (Dovre 40CBS, installert av eier)
Ny peisinnset i stue (Jøtul C400 Harmony, Peisovnspecialisten AS)
Ny elektrisk garasjeport (ConDor satin plano sort, fra Porteknikk via Lauritsen AS)
Renovering av brygge (bryggedekke fra Kebony, utført av eier)
Ny trapp ved inngangsparti (varmebehandlet termofuru, Lauritsen AS)
Eier har samarbeidet med arkitektkontoret Hel Heim arkitektur fra 2019 til 2021 for tegninger og søknad til kommunen, og i 2026 for ferdigattest fra kommunen.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Beliggenhet

Arne Garborgs gate 95 har en svært attraktiv beliggenhet langs idylliske Falkumelva i Skien. Boligen ligger vestvendt til, på en stor eiendom med nydelig hage og store, usjenerte terrasseområder, samt egen flytebrygge.

Fra boligen er det gangavstand til Skiens trivelige sentrumsgater og alle bykjernens fasiliteter. I sentrum finnes det kjøpesentre og et godt utvalg av butikker, inkludert dagligvareforretninger, kafeer og restauranter, samt diverse kulturtilbud som Ibsenhuset, Parkbiografen, bibliotek og kino m.m.

Boligen ligger for øvrig i nærheten av Skagerak Arena, hvor Odds ballklubb og Telemark Toppidretts Gymnas holder til. Det er ellers kort vei til barnehager og skoler. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Kiwi Falkum eller Rema 1000 Falkum. I nærområdet finnes det også legesenter og apotek, bakeri, frisør og treningssenter, samt Europris-butikk.

Falkum har nærhet til flere flotte tur- og rekreasjonsområder. Fra egen hage har man direkte tilgang til Falkumelva, som strekker seg mellom Fossum og Hjellevannet. Her kan man med kano eller kajakk oppleve fin og frodig natur med et rikt dyreliv. Et lite stykke nedenfor eiendommen er det opparbeidet en koselig badeplass med fin grasslette og en liten sandstrand med badebrygge, bord, benker og grill.

Det er også kort vei til Lundedalen med pent opparbeidede friarealer, som ligger fint til mellom Falkum og sentrum. Friarealene er opparbeidet med lekeplasser og baner for diverse ballspill, samt trygge gangveier. Via Lundedalen kan man blant annet gå til sentrum, eller til idylliske Bakkestranda, hvor det sommerstid er bademuligheter. Bakkestranda ligger for øvrig som et fint utgangspunkt for en hyggelig gå- eller sykkel tur rundt flotte Hjellevannet.

I nærområdet finnes det for øvrig gode bussforbindelser, med bussholdeplass både langs Hesselbergs gate og Fridtjof Nansens gate. Herfra er det hyppige avganger til sentrum, samt gode forbindelser til Grenland for øvrig.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig oppført i 1965 som består av sokkeletasje, 1. etasje og kaldt loft. Yttervegger i sokkel er av murte poreblokker, mens yttervegger i hovedetasje er av plassbygde trekonstruksjoner.

Kledningen består av stående malmfuru. Etasjeskiller i sokkeletasje består av betongdekke, mens etasjeskiller i 1. etasje er utført i tradisjonelt bjelkelag.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel med overliggende duk som undertak. Taket er tekket med taksteinsimitterte metallplater. Vinduene er trevinduer med 3-lags glass fra 2021. Ytterdør er fra 2021 med tre-lags glassfelt og styrt kodelås. Garasjen er i tilknytning til huset og er oppført med murvegger og saltak av tre tekket med metallplater.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for oppf. av enebolig den 18.12.1965 og for endring av bygg, tilbygg og bruksendring den 30.07.2026. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Bygningstegninger:

Det er i forbindelse med salget innhentet bygningstegninger fra Skien kommune. Mottatte bygningstegninger er tegninger av opprinnelig bolig fra arkitekt Harald Bøckman datert i juli og august 1964. Tegningene er stemplet av Skiens bygningsråd den 20.08.1964.

Videre er det mottatt tegninger for en ettrinnsøknad datert 28.01.2021. Tegningene er utarbeidet av Hel Heim Arkitektur AS og omfatter blant annet bruksendring i underetasjen, samt utvidelse og etablering av ny terrasse mv.

Hovedetasje:

Ved sammenligning av dagens bruk med de godkjente byggetegningene, er det avdekket avvik på konstruksjonsnivå. I hovedetasjen (1. etasje) er trappen flyttet og det er åpnet opp mellom hall og stue. Bygningssakkyndige opplyser at inngrep i bærende konstruksjoner, som bærevegger eller bæresøyler, anses som søknadspliktige tiltak.

Slike arbeider skal prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende krav, herunder byggt teknisk forskrift (TEK17), og godkjennes av kommunen. Det er ikke dokumentert at disse inngrepene i boligens konstruksjon er søkt om eller godkjent av kommunen. Videre er det åpnet opp mellom hall og kjøkken, og hovedetasjen inneholder ikke toalettrom slik tegningene viser.

I sokkeletasjen er det også et lite avvik mellom dagens bruk og de godkjente byggetegningene. Planløsningen ved hallen stemmer ikke med dagens bruk, da hall i dag er utvidet med noe av teknisk rom/bod. Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel, eller omvendt, er å anse som en søknadspliktig bruksendring, jf. SAK10 § 2-1. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er søkt om eller gitt godkjenning for aktuell bruksendring av rommet.

En liten del av fasaden avviker fra de godkjente byggetegningene. Dette gjelder i hovedsak ytterdør med sideglassfelt i sokkeletasjen, som i dag er erstattet med verandadør. I tillegg er det etablert en utvendig trapp mellom terrassen og hagen, som ikke fremgår av tegninger.

Nede ved elva er det lagt ut en flytebrygge. Å legge ut flytebrygge krever normalt tillatelse fra kommunen etter plan- og bygningsloven. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er søkt om eller gitt godkjenning for flytebryggen.

Eiendommen selges slik og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent nevnte inngrep i konstruksjonen, bruksendring, fasadeendring eller flytebrygge nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik som opplyst om.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Boligen har gulvvarme i flere rom i sokkeletasjen, samt i hall i hovedetasjen. Begge badene har flislagte gulv med elektriske varmekabler. Det er installert varmepumpe med innedel i stuen i hovedetasjen, utført av Norsk Klimasenter AS i 2018.

Pipe av teglstein. Det er installert Jøtul C 400 Harmony peisinnsett i stue i hovedetasjen, utført av Peisovnspecialisten AS i 2025. Videre er det installert ny vedovn type Dovre, utført som egeninnsett i 2021. Feieluker i sokkel.

Boligen har også balansert ventilasjon med varmegjenvinning, installert av faglært blikkenslager, men i privat regi som vennetjeneste. Aggregat er plassert på loft, og det er flate terskler som sørger for god luftgjennomstrømning.

Varmtvannstank på ca. 280 liter er montert på teknisk rom, utført av Skien Rør og Flis i 2020/21. Tanken har strømforsyning via fast punkt.

Varmekilder er ikke funksjonstestet. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvikten Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket den 24.03.2026. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd

Fibernet Altibox i bolig. Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes imidlertid av Kommuneplanens arealdel, vedtatt 14.11.2024 med planID 2021007. I planen er 1 041 m² avsatt til boligbebyggelse (nåværende) og 898 m² avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (nåværende).

Eiendommen ligger i sin helhet innenfor bestemmelsesområde 'Bybåndet', med hjemmel for byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring. Det kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge eiendommen ved total skade, og kan innebære begrensninger for utvikling og påbygging. I LNFR-område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av nye bygninger i strid med hovedregelen.

Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i henhold til kommuneplanens arealdel:

- Hensynssone H310_2: Ras- og skredfare.

Eiendommen berøres av hensynssone for ras- og skredfare, og eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. På kart/plan er området der eiendommen ligger markert som risikoklasse 3 og faregrad lav.

I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivarettatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tiltak innenfor hensynssonen må det vurderes og dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

- Hensynssone H320: Flomfare.

Deler av eiendommen berøres av hensynssone for flomfare. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder. Etablerte sikringstiltak f.eks. terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk, skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare.

Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag og av arealplanen fremkommer byggegrenser. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresoner. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag se www.nve.no.

Ved reguleringsplanlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører hensynssone for flom og havnivåstigning skal det sørges for og dokumenteres at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes.

- Hensynssone H560: Bevaring naturmiljø.

Eiendommen berøres også av hensynssone for bevaring av naturmiljø. Hensynssonen viser arealer som er særskilt viktig for det biologiske mangfoldet. All forvaltning og virksomhet, både etter plan- og bygningsloven og særlover, skal utøves med hensyn til å bevare livsmiljøet og arts mangfoldet i områdene. Tiltak, inkludert tilrettelegging for friluftsliv bør underordnes dokumenterte naturverninteresser.

Langs sjø, vann og vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinnteresser ivaretas. Langs alle vann og vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes, og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte. Vegetasjonsbeltet skal ivareta viktige økologiske funksjoner, motvirke erosjon samt bidra til flomsikring og friluftsliv.

Turvegrasé:

Over eiendommen og langs elvebredden er det i kommuneplanens arealdel inntegnet en turvegrasé (framtidig). Det må påregnes at det i fremtiden kan bli etablert turvegrasé over eiendommen.

Godkjente byggetiltak:

Det foreligger flere godkjente byggetiltak i nærområdet, blant annet på eiendom med gnr. 300 bnr. 1251. Det må her påregnes at det er påbegynt eller vil bli igangsatt byggearbeider.

Godkjente byggetiltak er markert med oransje skravur i vedlagte situasjonskart.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Det går ledninger for vann og/eller avløp over eiendommen. Se vedlagte ledningskart som viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 814 864 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 3 259 456 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.







Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Anne Ullmann Tørdal og Jonas Johansen Tørdal

Heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4003/300/1249:

26.02.1976 - Dokumentnr: 2975 - Erklæring/avtale

Med flere bestemmelser

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Erklæringen gir Skien kommune vederlagsfri rett til å legge kloakkledning over eiendommen i samsvar med plan utarbeidet av byingeniøren. Eventuelle skader og ulemper som følge av anleggsarbeidet, samt fremtidig tilsyn og reparasjon av ledning og kummer, skal erstattes etter overenskomst eller skjønn. Kommunens ingeniørvesen skal ha vederlagsfri atkomst til eiendommen for fremtidig tilsyn av kloakkledning og kummer.

13.07.2007 - Dokumentnr: 567446 - Jordskifte

Nedre Telemark jordskifterett. Saksnr. 0800-2002-1

Nedre del av Telemarksvassdraget.

Gjelder denne registerenheten med flere

Saken gjelder bruksordning av fiskerett, hvorav det er etablert et elveeierlag for forvaltning av fiskerettigheter i nedre del av Telemarksvassdraget, inkl. Skienselva, Falkumelva og Bliva. Alle eiendommer med strandlinje innenfor det definerte området er medlemmer i Skienselva elveeierlag. Hver eiendom tildeles andeler basert på lengden av strandlinjen, som bestemmer ansvar, stemmerett og fordeling av inntekter og utgifter.

Formålet er å forvalte fiskeressursene, selge fiskekort til allmennheten og ivareta medlemmenes interesser. Rettighetshavere kan vederlagsfritt fiske på egen grunn. Tinglysingsutdrag av rettsboken, som også inneholder vedtekter for elveeierlaget, kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand og takstmannen har ikke selv foretatt kontroll av det elektriske anlegget/installasjonene selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier på hver enkelt bolig.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år.

Eier opplyser at el-anlegget er både kontrollert og oppgradert under renoveringen de har foretatt.

Meglers vederlag og utlegg:

Provisjon* 1,25% (forutsatt salgssum kr. 10 000 000,-), kr. 125 000,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr. 2 500,-

Markedspakke, kr. 24 200,-

Oppgjørshonorar*, kr. 7 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr. 16 900,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr. 545,-

Foto - Kveldsbilder, kr. 5 375,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr. 3 272,-

Totalt, kr. 185 692,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr. 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotografitjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Bjørnar Krogh den 03.08.2026.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at kjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at kjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Espen Thoresen

Eiendomsmegler

Telefon: +47 47 44 33 33

E-post: espen.thoresen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien

Postboks 184

3701 SKIEN

Org. nr. 958427700

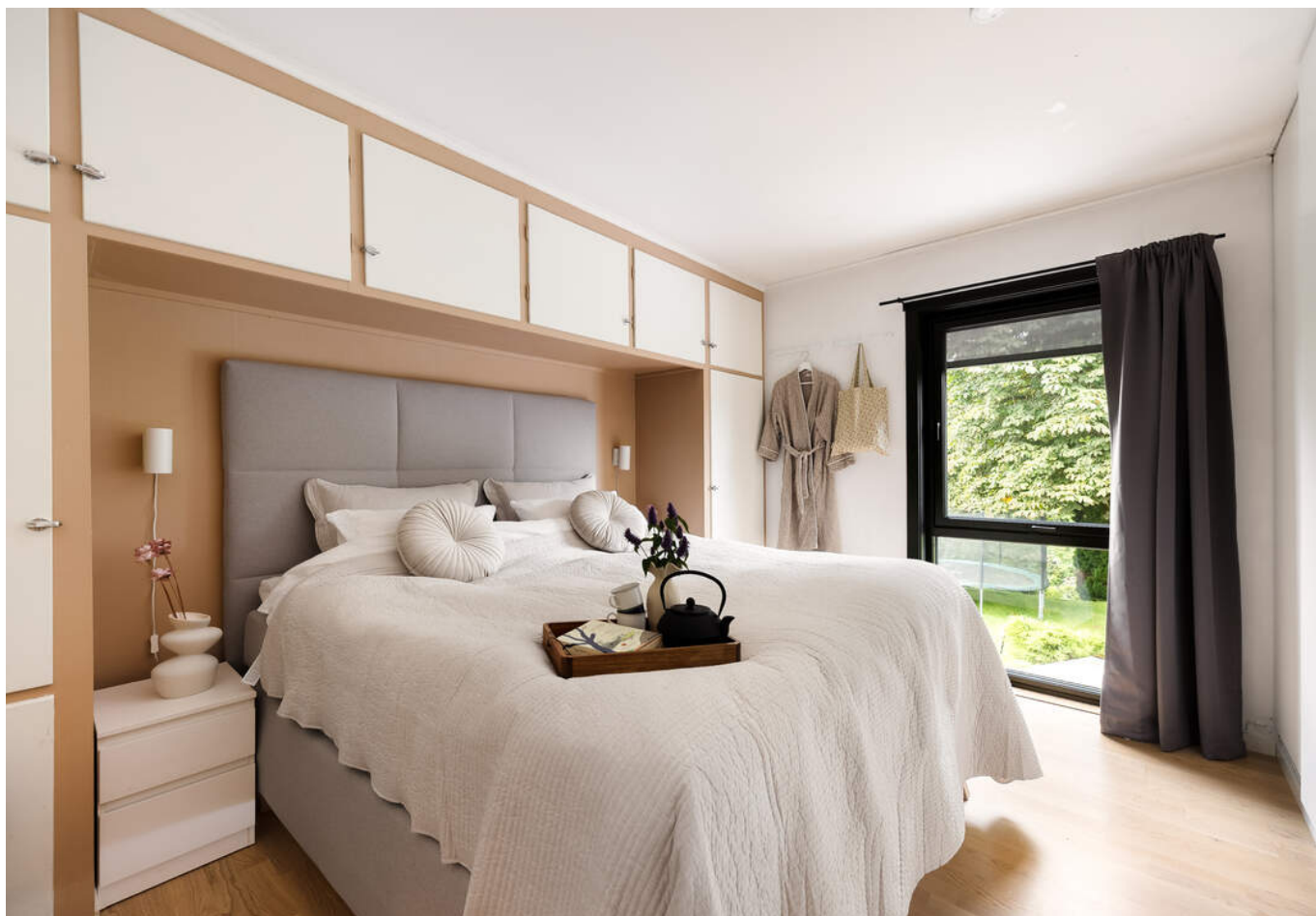
Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.













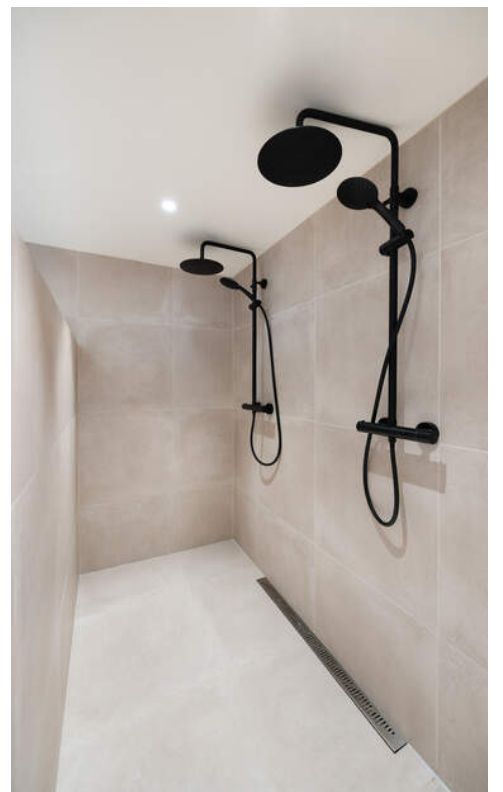




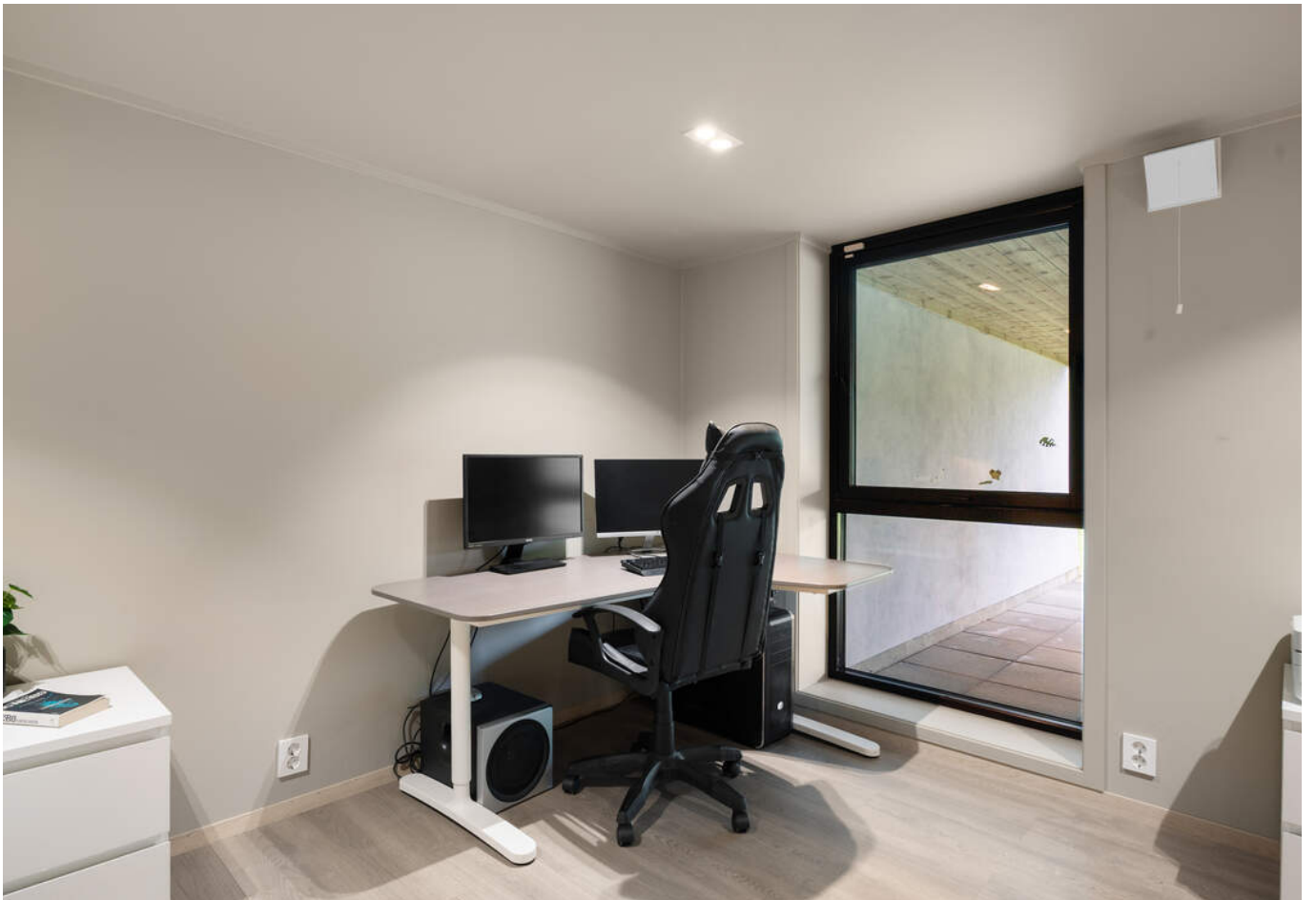












Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.









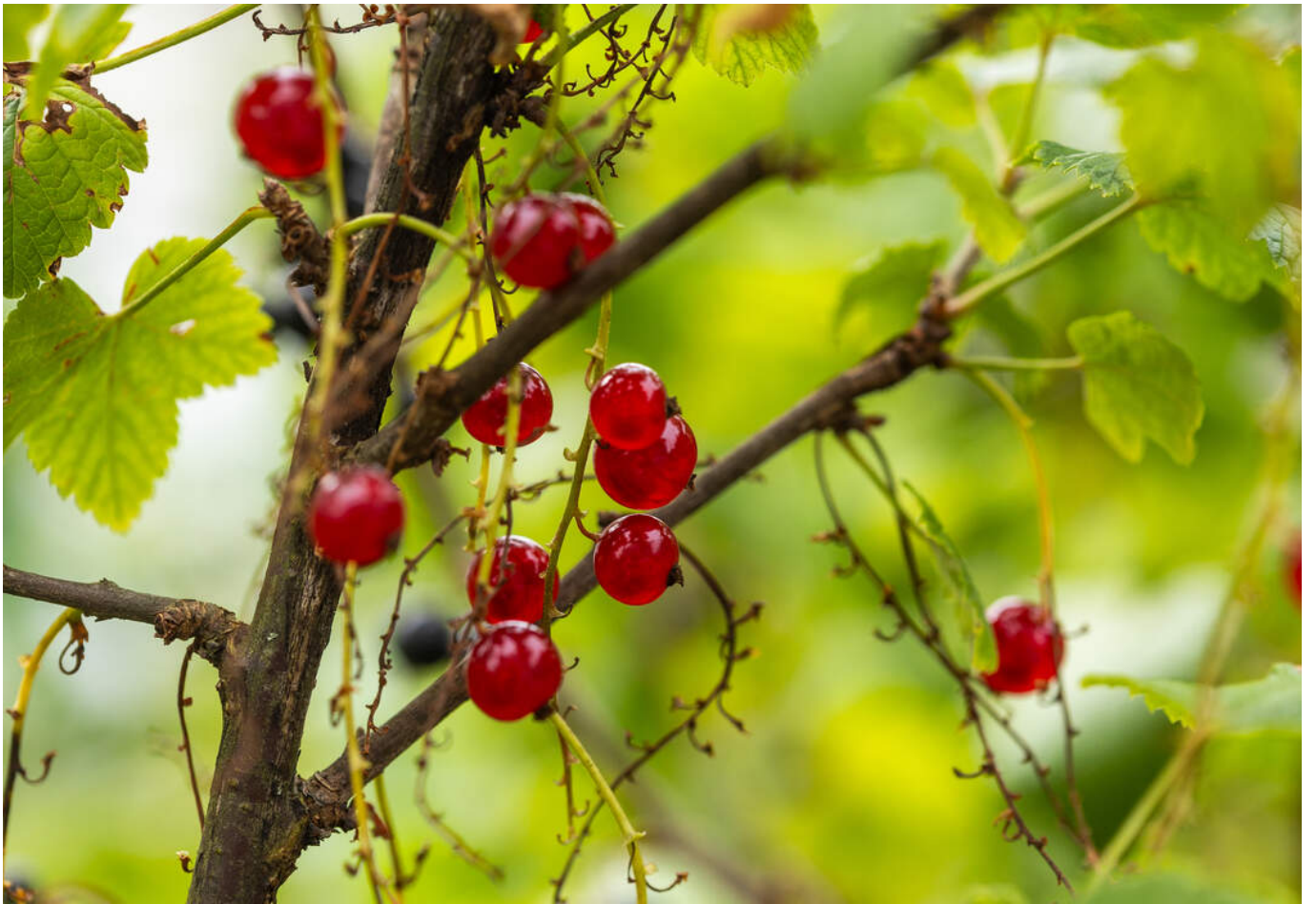












Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Tørdal, Anne Ullmann

07.08.2026

Signed

bankID

Tørdal, Jonas Johansen

07.08.2026

Signed

bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jonas Johansen Tørdal

Anne Ullmann Tørdal

Boligen

Arne Garborgs Gate 95

3718 Skien

4003-300/1249/0/0

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2843260208 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Skien Rør og Flis

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i underetasje.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Christiansen&Christiansen Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i hovedetasje. Fibro-trspo på vegger, mdf panel i tak, nytt gulv m /varmekabel og flis, nytt rør i rør system, nytt elektrisk m/jordfeilautomat.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

I hovedetasje: nytt sluk m/slukmansjett - fire lag med schønno smøremembran og fiberduk.

I underetasje: alt er nytt

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Tidligere eier oppdaget lekkasje rundt luftehattbeslag over bad.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Christiansen&Christiansen Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Shingel rundt lufthatt ble fjernet. 4stk på takbord ble skiftet. Ny shingel ble lagt og hellimt med Roof 7 rundt luftehatt.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Byggmester Lauritsen

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av hus utvendig i etter tegninger fra arkitekt Hel Heim AS: - Omlegging av tak på hus, tekking, sløyfer og lekter. Nytt tak er «Powertekk Exclusive Matt Sort Isola» - Nye takrenner og beslag i mørk-silver. Tilsvarende på nedre vannbrett vinduer. - Etterisolering 5 cm. og bytte av kledning til malmfuru behandlet med jernvitrol. 23 mm. lufting og musebånd. - Bytte av alle vinduer og ytterdører til Nordan. Bygget om vegg og fasade for endring av vindusform. - Ny trapp ved hovedinngang. - Nye terrasser i varmebehandlet termofuru, legger i malmfuru. - Beslag under hele terrassen over uteplass kjeller. - Rekkverk i helglass uten stolper, frontmontert. - Installering av ny belysning rundt huset som kan styres med app og under overbygd terrasse. - Nye beslag på pipe, tak, legger, vindu, dører.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Eckholdt AS

Beskrivelse av arbeidet: - Drenering vegg komplett med drenerør og grunnmursplate med topplst og tilbakefylling med drenerende masser. Jackson Thermodren 10cm. - Utgraving til 40cm under terreng mot vest og sør, bortkjøring av masser. - Planering av hage og bortkjøring av masser - Fiberduk kl 3 under dekker på mark. Isolering 5cm XPS under murer og platting. - Oppfylling med 35 cm. pukk og avretning for støttemur mellom vegger og terrasse sørvest. - Heller under ny terrasse. - Konstruksjonsblokker for støttemur ink såle, fiberpuss av murflater ink grunnmursplate før tilbakefylling. - Gårdsplass: Fiberduk kl 3, forsterknings av slagg /stein høyde 25cm, bærelag av 10cm grus, asfaltdekke 4cm - Støttemur av granitt - Renne foran garasje - Pusset teglsteinspipe utvendig

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Markisemannen

Beskrivelse av arbeidet: - Installasjon av Zip screen på 4 vinduer sør og vest i hovedetasje. - Installasjon av terassemarkise.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Eldre vinduer hadde tegn til pungtering, alle disse er byttet ved renovering.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Byggmester Lauritsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vinduer til nye Nordan-vinduer.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Byggmester Lauritsen AS

Beskrivelse av arbeidet: - Omlegging av garasjetak til Powertekk Exclusive Matt Sort Isola - Nye takrenner og beslag i mørk-silver. - Ny elektrisk garasjeport.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Eckholdt AS

Beskrivelse av arbeidet: - Puss og maling av teglsteinsvegger på garasje

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Noen synlige sprekker i grunnmur før renovering.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Eckholdt AS

Beskrivelse av arbeidet: Utpuss av sår og sprekker utført under renovering.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Eckholdt AS

Beskrivelse av arbeidet: Se beskrevet arbeid over.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Synlige saltutslag i kjellerrom før ny drenering og renovering ble utført.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Eckholdt AS

Beskrivelse av arbeidet: Se beskrevet arbeid over.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Noen tilfeller av mus på loft før renovering. Etter renovering kun ett tilfelle av mus i felle over de siste årene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Byggmester Lauritsen

Beskrivelse av arbeidet: - Musebånd rundt hele huset og sikringsnett under takutstikk.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Skien Rør og Flis

Beskrivelse av arbeidet: - Ny varmtvannsbereder. - Nye vannrør i hele boligen innvendig. - Aquastop installert på kjøkken. - Nytt avløpsrør lagt fra renovert bad i kjeller til yttervegg. - Utvendige rør inspisert med kamera og alt så fint ut. - Nye inspeksjonsluker for vannrør. - Nytt vannrør til utekran.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Norsk Klimasenter AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ny varmepumpe og utedel i stue i hovedetasje.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Balansert ventilasjon installert av faglært blikkenslager, men i privat regi som vennetjeneste.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Peisovnspecialisten AS

Beskrivelse av arbeidet: Installering av Jøtul C 400 Harmony peisinnset i stue i hovedetasje.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Installering av ny Dovre vedovn i kjeller.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elektro Team AS

Beskrivelse av arbeidet: - Omlegging av EI-anlegg ved totalrenovering - Installasjon av spotter, nye stikk, flere kurser og lysbrytere i begge etasjer. - Varmekabler i gulv gang hovedetasje og flere rom i underetasje. - Opplegg til Elbil-lader i garasje.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bjørbekk Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: - Legging av varmemefolie i to rom i kjeller. - Opplegg med spotter i tak og stikkontakter i rommene.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Totalrenovering som nevnt over (fasadeendring, terrasser, fjerning av jordmasser og oppføring av støttemurer bla.).

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Søknad innsendt av arkitekt Hel Heim AS i 2021 er godkjent av kommunen.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Underetasjen er renovert. Bruksendring er godkjent i søknad som beskrevet over.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Tiltaket er godkjent som beskrevet over.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Ja**

Ingen hendelser. Området er skravert med risikoklasse 2, «faregrad lav».

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

2017: Tilstandsrapport fra salg.

2020: Recover Nordic - fuktmåling og rapport for kjeller.

2021: Olimb - Rørinspeksjon med kamera

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Byggmester Lauritsen AS

Beskrivelse av arbeidet: - Renovering av kjøkken, stue, gang og vegger med vindu i soverommene. - Nytt trapperom. - Totalrenovering av underetasje, med anntak av bad og to kjellerrom, som ble renovert av andre faglærte som nevnt.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Hellberg Bygg og Maling AS

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av to rom i underetasje: flytsparkling, varmemefolie, gulv, gips i tak, walls to paint, foringer, nye inspeksjonsluker til rør og maling av rom.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats og vennetjeneste: Utskjæring av ny dør og nye vinduer i underetasje, samt utvidelse av vinduer slik at de oppfyller krav til rømningsvei. Bidragsyterne har arbeidet med betongsaging tidligere.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Ja

- Komfyrvakten er mer sensitiv enn ønsket.
- Noen «klikkelyder» fra varmepumpe, vil trolig kunne fikses enkelt med service.
- Vifte/kjøling i kjøleskap lager av og til høyere lyd enn vanlig.
- Ikke alt av lys er koblet til Plejd-appsystemet (eier har ikke hatt behov for det), men det kan gjøres dersom man ønsker det.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Arne Garborgs gate 95, 3718 SKIEN

Dato for energimerking

24.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-274083

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

164501450

Gårdsnummer

300

Bruksnummer

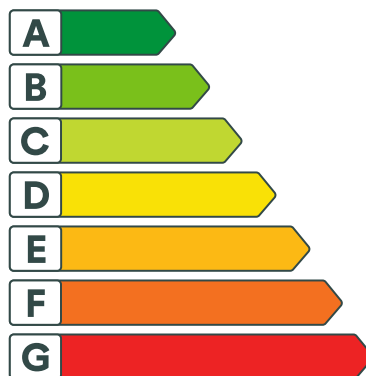
1249

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1965

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

232,0 m²

Oppvarmet bruksareal

232,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

153,92 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

162,16 kWh/m²

Totalt levert pr. år

39 839 kWh

Vedlegg: Energiattest



Arne Garborgs gate 95, 3718 SKIEN



Detaljering

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



Arne Garborgs gate 95, 3718 SKIEN



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av kaldt loft

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Isolere loftsluke

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

Tiltak 6: 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 vegg.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: 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 8: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 10: 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.

Brukertiltak

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. Monter 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: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<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>

Tilstandsrapport



Enebolig



Arne Garborgs gate 95 , 3718 SKIEN



SKIEN kommune



gnr. 300, bnr. 1249

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 03.08.2026

Rapportdato: 10.08.2026

Oppdragsnr.: 21168-1573

Referansenummer: FS3377

Autorisert foretak: SKIEN TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørnar Krogh



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Skien Takst AS



Rapportansvarlig

Bjørnar Krogh

Bjørnar Krogh
Uavhengig Takstingeniør
Bjornar@skientakst.no
476 55 088



Arne Garborgs gate 95 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1249
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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
- skullete 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1965 og består av sokkeletasje, 1. etasje og kaldt loft. Boligen er gjennomgående renoveret og oppgradert i perioden fra 2017 og frem til i dag. Samlet sett fremstår boligen som hel, godt vedlikeholdt og funksjonell, uten behov for strakstiltak på befaringstidspunktet.

Nåværende eier har utført omfattende vedlikehold og oppgraderinger, i hovedsak ved bruk av kvalifiserte fagfolk. Det foreligger også omfattende dokumentasjon på utførte arbeider.

Utvendig er boligen tekket med metallplater på taket og kledd med malmfuru ytterkledning. Grunnmur og vegger i sokkeletasjen er oppført i lett porebetong. Grunnmuren er utvendig fiberpusset under terreng, etterisolert og fuktsikret. Vinduer og ytterdører er skiftet til moderne trelags isolerglass i 2021.

Innvendig fremstår boligen med gjennomgående gode overflater. I 1. etasje er det flis i gang/halvdel, parkett på soverom og laminat i øvrige rom.

I sokkeletasjen er det vinylfliser i garderobe og bod. Det er gulvvarme i garderobe/bod, kontor, soverom, halvdel/gang samt soverom i 1. etasje.

Kjøkkenet er byttet til et IKEA- kjøkken i 2021.

Vegger og himlinger består hovedsakelig av malte plater med listefrie løsninger mot vinduer og dører. Det er montert downlights i stue/halvdel samt i alle rom i sokkeletasjen, med unntak av teknisk rom.

Innerdører er slette dører med pakning, og de fleste dører fungerer tilfredsstillende i karm.

Etasjeskiller i sokkeletasje består av betongdekke som ikke er isolert mot terreng, mens etasjeskiller i 1. etasje er utført i tradisjonelt bjelkelag.

Det er ikke påvist vesentlige skjevheter eller knirk, men mindre bevegelser og skjevheter må påregnes.

Bad i sokkeletasje er etablert i 2021 og fremstår med normal standard for alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er arkitekttegninger fra 2021 som er lagt til grunn for undersøkelsen.

Sokkeletasje:

Planløsning ved hall stemmer ikke med dagens bruk. Hall er idag utvidet med noe av teknisk rom/bod.

Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel, eller omvendt, er å anse som en søknadspliktig bruksendring, jf. SAK10 § 2-1. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er søkt eller gitt godkjenning for aktuell bruksendring av rommet.

1. Etasje:

Det er åpnet opp mellom hall og kjøkken, etasjen inneholder ikke toalettrom i dag. Beskrevne tiltak er anses ikke som søknadspliktig.

Trapp er flyttet og det er åpnet opp mellom hall og stue. Inngrep i bærende konstruksjoner, som bærevegger eller bæresøyler, anses som søknadspliktige tiltak. Slike arbeider skal prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende krav, herunder byggt teknisk forskrift (TEK17), og godkjennes av kommunen.

Det er fremvist midlertidig brukstillatelse for boligen datert 21.04.1965.

Ferdigattest for boligen er fremlagt og datert 18.12.1965.

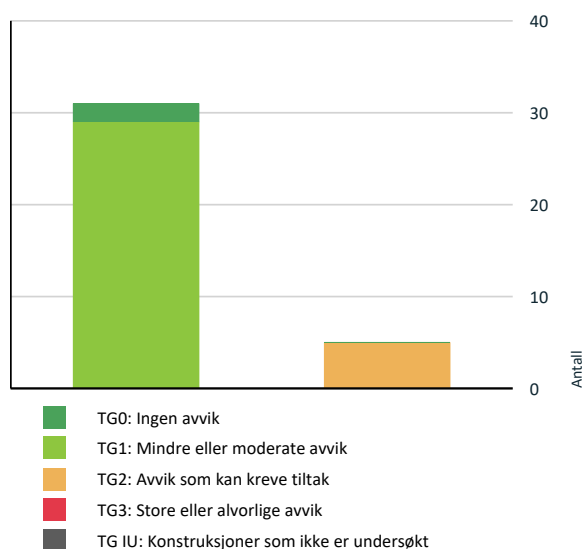
Ferdigattest for endring av bygg, tilbygg og bruksendring er fremlagt og datert 30.07.2026.

Arne Garborgs gate 95 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1249
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)
- ⚠ Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- ⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon TG2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Garasje [Gå til side](#)

Arne Garborgs gate 95 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1249
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

ENEBOGIG

Byggeår

1965

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Boligformål, boligen er i bruk.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er betydelig oppgradert og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Renovering

Boligen er renoveret i perioden 2017-2026.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med taksteinsimmiterte metallplater. Undertak er av diffusjonstett duk.

Slike plater har en gjennomsnittlig levetid på 40 år, halvparten av brukstid er ikke nådd. Det er registrert normal slitasje, og normalt vedlikehold fra fabrikantens anvisninger bør følges.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har takrenner, nedløp og beslag av metall. Takvann er ledet vekk fra bolig via rør i grunn og utkast.

Det er ikke avdekket betydelige mangler eller skader. Det minnes om at systemet trenger jevnlig oppfølging med rens og vedlikehold.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel med overliggende duk som undertak.

Det er kaldtloft med tilkomst via luke med stige.

Vurdering av avvik:

- Det ble ikke påvist skader på tak eller loft ved befarings. Det er kun folie som dampspærre mot varm side. Bjelkene er isolert med eldre mineralull, ca. 100 mm. Ventilasjonen er fra gesimser fremstår som tilfredsstillende. Rør for kloakklufting er av soil og er uisolert.

Konsekvens/tiltak

- Rør for kloakklufting bør isoleres for å redusere risikoen for kondensdannelse, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.
- Det bør etableres dampspærre mot varm side og loftet bør isoleres bedre for å hindre fukt og kondensdannelse på sikt.



Loftet har ingen fungerende dampspærre og er begrenset isolert.



Kloakklufting er uisolert.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Arne Garborgs gate 95 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1249
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

Opprinnelig har huset yttervegger i sokkel av murte poreblokker utvendig pusset og innvendig innforet, isolert og platet. Yttervegger i hovedetasje av plassbygde trekonstruksjoner, isolert i hulrom med ca 100mm mineralull.

I 2022 er murverk fiberpusset og trevegger er etterisolert med 50 mm mineralull, det er etablert stående kledning av malmfuru over luftespalte og musesperre.

Yttervegger har ingen påviste skader.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer med 3-lags glass fra 2021.

Elektrisk styrte screens utvendig på 4 vinduer.

Det er ikke avdekket avvik utover behov for normalt ettersyn. Gjennomsnittlig brukstid for trevinduer med 3-lags isolerglass er 40 år. Normal tid før kontroll og justering av trevinduer er 4 år.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tre dører med tre-lags glass i garasjen, til terrassen samt verandaen. Ytterdør med tre-lags glassfelt og styrt kodelås.

Det er ikke registrert behov for større tiltak utover ettersyn og normalt vedlikehold.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda med bjelkelag etablert på murvegger, med spaltegulv og rekkverk av glass. Manuell markise og trapp ned til markterrasse av impregnerte materialer.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- Det mangler rekkverk på innside av trapp til markterrasse.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fallulykker, spesielt der høydeforskjellen overstiger 0,5 meter.

Arne Garborgs gate 95 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1249
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport



Manglende rekkverk.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i terreng av impregnert materiale på husets bakside.

Trapp med repos til inngangsdør.



INNENDIG

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe av teglstein. Det er murt peis med innsats fra 2025 i stuen, i sokkelen er det vedovn fra 2021.

Det er feieluker i sokkel. Pipa er helbeslått over tak. Pipestokk i boligen har 4 frie sider og ingen oppsprekking eller vesentlige skader. Det er ikke registrert avvik på avstander til brennbare materialer.

Teglsteinspiper har normalt lang levetid, men må påregnes jevnlig vedlikehold som følge av alder, bruk og naturlig slitasje. Feiing og tilsyn bør utføres i henhold til kommunens intervaller. Behov for rehabilitering eller utbedringer ikke utelukkes på sikt som følge av alder og normal slitasje. Vurderingen er basert på en visuell kontroll, og pipens innvendige tilstand eller skjulte forhold er ikke kontrollert.



TG 1

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Arne Garborgs gate 95 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1249
4003 SKIEN

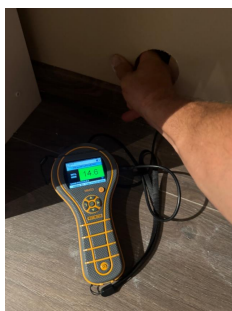
SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

Boligen har sokkeletasje med sider mot terreng. Det er støpt betonggulv, hovedsakelig med laminat i overflaten. Yttervegger er innforet, isolert og etablert med plater, og det er malte plater i taket.

Det er ikke registrert fukt eller kondensproblematikk i rom under terreng. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon som krever fungerende utvendig fuktsikring og god ventilasjon for å fungere optimalt.

Det bemerkes også at betonggulvet ikke har isolasjon og fuktsperre mot terreng, og vil kunne suge opp tilgjengelig fukt. Siden boligen er drenert om, betonggulvet har gulvvarme, og det ikke er målt fukt, gis det TG1. Det anbefales å følge med på forholdene for å oppdage tegn til fuktopptrekk i betonggulvet, samt sørge for tilstrekkelig utlufting av sokkeletasjen.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med lukkede opptrinn, rekkverk med glass på en side og håndrekke på vegg.

Trappen følger gjeldende forskrift, har normal slitasje og fungerer tilfredsstillende i dagens tilstand.



VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon foreligger i form av faktura og bilder av membran fra utførende håndverker.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak med innfelte downlights.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på 25 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist.

Av mindre bemerkning:

Ved testing av dusjen ble det påvist at noe vann blir liggende igjen på gulvet i dusjsonen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 65 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Arne Garborgs gate 95 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1249
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant og innredning med skuffer og benkeskap, veggmontert toalett, badekar, åpen dusj med 2 dusjer og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon, og elektrisk vifte i yttervegg. Av mindre merknader er det merker i bunn av dørblad inn til bad, her bør det utføres noe malerarbeid.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Jeg har tatt hull i tilstøtende vegg ved våtsonen og målt med protimeter (fuktighetsmåler). Målingen ga ingen utslag på fukt i kontrollert område. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er rehabilitert av fagfolk i 2017.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger faktura som dokumentasjon på utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har smartpanel på innvendig tak.

Det er ikke registrert avvik av vesentlig grad på overflater, men himling har noe svelling på grunn av fukt fra dusj.

Det er ikke målt fukt på befaringsdagen.

Vindu og nisje med speil og hylle er plassert i våtsone men det er ingen fuktmerker i vinduet eller i nisje.

Det er ingen dusjmuligheter på badet i dag, men om dette skal etableres må det monteres inn dusjkabinett. Overflater av tre i våtsonen (bak dusj og 1m til hver side) bør males med fuktbestandig maling.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring



Vindu i våtsone men ingen synlige skader.



Himling har noe fuktmerker og mindre svelling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Arne Garborgs gate 95 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1249
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt 15 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist, i tillegg er det 35 mm oppkant på dørterskel.

Det er registrert noe mindre fall enn 1:100, men dette anses ikke som et betydelig avvik. For øvrig må det monteres dusjkabinett dersom det skal dusjes på badet.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med baderomspanel. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm, forutsatt at oppkant av membran er trukket opp på dørterskel bak eikelist.

Tettesjikt på gulv er påvist under klemring i sluk.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for dusjkabinett.

Det er mindre slitasje på servanten.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med elektrisk vifte i yttervegg, og tilluftspalte ved dør.

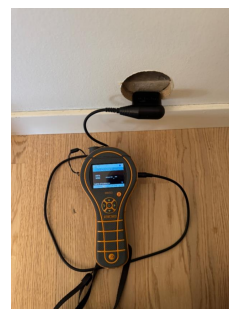
Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Jeg har tatt hull i tilstøtende vegg ved dusjsonen og målt med protimeter (fuktighetsmåler). Målingen ga ingen utslag på fukt i kontrollert område. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Arne Garborgs gate 95 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1249
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

Gulvet er av laminat, vegger av malte plater med steinplate på vegg over benk.

Malte plater med monterte downlights i taket.

Kjøkkeninnredning fra IKEA montert i 2022. Fronter er slette og er montert på folierte skrog. Benkeplate av stein med nedfelt induksjonstopp, og enkel oppvaskum av kompositt med ett-greps blandebatteri. Integrert stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin kjøleskap og frysenskap.

Det er montert komfyrvakt i forbindelse med koketopp, og vannstoppersystem i benkeskap og følger under sokkel.

Overflater og innredning har begrenset slitasje.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring



Mindre slitasje på fronter.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over koketopp, med utlufting trolig via loft og yttertak. Viften fungerer med enkel utført test med papir.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør i rør system, og tilhørende montert vannlås på teknisk rom.

Inne i skapet er det påkoblet rør for synliggjøring av lekkasjer.

Fungerende stoppekraner er montert på vanntilførsler av varmt og kaldt vann.

Hovedvanninntak av plast og hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke i vegg på trimrom.

Av mindre avvik mangler det kursfortegnelse, dette bør etableres.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring



TG 1 Innvendige vannledninger i trimrom

Beskrivelse

Vannfordelerskap er plassert på trimrom.

Skapet inneholder rør-i-rør-system og blandebatterier til badet i 1. etasje.

Rør for synliggjøring av lekkasjer er ført til avløp.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

Arne Garborgs gate 95 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1249
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Rørøpplagg for avløp som er av plast, selger opplyser at alle rør i boligen er byttet ut i perioden 2017-2021.

Til opplysning er det opprinnelig soillrør for kloakklufting.

Stakeluke er ikke tilgjengelig i boligen, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr.

Det er påvist lufting av kloakksystem over tak.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregat er plassert på loft. Det er flate terskler som sørger for god luftgjennomstrømming.

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring



Aggregat på loft.

! TG 2 Ventilasjon TG2

Beskrivelse

To rom i sokkeletasjen har kun åpningsbare vinduer som mulighet for ventilasjon.

Dette gjelder trimrom/soverom og kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ikke ventilerin

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

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

! TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe er montert med innedel på stue i 1. etasje. Varmepumpe er montert i 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Anlegget har oppnådd over halvparten av sin forventede brukstid, men det er ingen symptomer på svikt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge opp med regelmessig service og vedlikehold for å sikre optimal drift og forlenge levetiden.
- Konsekvensen av at varmepumpen har passert halvparten av forventet levetid, er økt risiko for feil eller redusert ytelse over tid.

! TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank montert på teknisk rom med sluk.

Tanken er på 280 liter og er fra 2020. Tanken har strømforsyning via fast punkt.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Sikringsskapet er plassert på teknisk rom. 230V anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og opplegg til elbillader.

Vurdering av avvik:

Arne Garborgs gate 95 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1249
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

- El-anlegget er betydelig oppgradert og bygget om ved renovering av boligen i perioden 2021–2025, men det er ukjent om hele anlegget fra inntakssikring til innmat i skapet er byttet i sin helhet. Dokumentasjon foreligger i Boligmappa. Selger har fremvist rapport fra Lede sitt eltilsyn og det er ikke avdekket feil eller mangler som krever utbedring og oppfølging.

Det er ikke avdekket synlige avvik, og anlegget fremstår som helt og fungerende. Videre foreligger det gyldig dokumentasjon. Det minnes om at brukstid på ledninger og komponenter er 25–35 år, og det er påregnelig med utskifting av eldre deler.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har tilfredsstillende brannsikring med røykvarslere (minimum én per etasje) og godkjent brannslukningsapparat (minimum ett 6 kg pulver- eller skumapparat per boenhet).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av leire og elveavsetninger.

! TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmuren er re-drenerert komplett med drenerør og grunnmursplate med topplatt, samt tilbakefylling med drenerende masser.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført av murte poreblokker, som senere er utført med isolasjon og har fiberpusset overflate.

Eier opplyser at muren hadde enkelte sprekker som ble utbedret ved renovering i 2022.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur av stablet granittstein mot vei, etablert i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



! TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen består av asfalt og plen.

Det er etablert tilstrekkelig fall fra grunnmuren, og det registreres ingen avvik med behov for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke opplyst om tidligere ras- eller flomhendelser på eiendommen, og det er ikke kjent historikk knyttet til slike forhold.
- Det er ikke opplyst om tidligere ras- eller flomhendelser på eiendommen, og det er ikke kjent historikk knyttet til slike forhold.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Opplegg for avløp i grunn er fra byggetiden og består trolig av soil.

I tidligere salgs-papirer er det opplyst at hovedvanninntaket for vann er byttet ca. 2001, og ledningen er av plast.

Videre opplyser selger at utvendige avløpsrør ble inspisert med kamera i 2021, og at rørene da fremstod i god stand.

Vurdering av avvik:

- Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Garasje

Beskrivelse

Garasje i tilknytning til huset med adkomst utenfra via port på fremsiden og dør på baksiden. Bygget er oppført med asfalt på terreng, murvegger og saltak av tre tekkt med metallplater. Garasjen er oppgradert i 2022. Teglsteinsvegger er pusset, det er lagt nytt tak og det er montert ny garasjeport med automatisk portåpner.

Vurdering av avvik:

- Garasjen har innvendige eternittplater på vegger og i himling. Platene kan inneholde asbest. Hele og uforstyrrede plater utgjør normalt ingen risiko, men ved riving eller bearbeiding må asbestinnhold avklares. Eventuelle asbestholdige plater skal håndteres som farlig avfall.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det skal utføres arbeider som innebærer riving, boring eller annen bearbeiding av eternittplatene, må det gjennomføres asbestanalyse for å avklare innholdet. Eventuelle asbestholdige plater skal håndteres og fjernes av godkjent firma som farlig avfall, for å unngå helserisiko og forurensning. Videre er det påregnelig med ekstra kostnader om platene skal saneres.



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 bygningssakkynndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- Det mangler rekkverk på innside av trapp til markterasse.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fallulykker, spesielt der høydeforskjellen overstiger 0,5 meter.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke opplyst om tidligere ras- eller flomhendelser på eiendommen, og det er ikke kjent historikk knyttet til slike forhold.
- Det er ikke opplyst om tidligere ras- eller flomhendelser på eiendommen, og det er ikke kjent historikk knyttet til slike forhold.

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

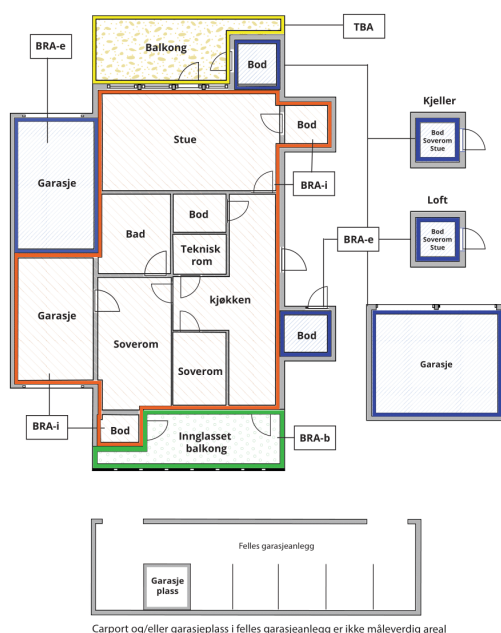
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 avviki 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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.

Vedlegg: Takstrappport

Arne Garborgs gate 95 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1249
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Sokkeletasje	107			107	42
1. Etasje	115	22		137	57
SUM	222	22			99
SUM BRA	244				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Hall m/trapp, trimrom/soverom, teknisk rom, bad/vaskerom, gang m/lagring, kontor/soverom, kjellerstue		
1. Etasje	Hall m/trapp, kjøkken, stue/spisestue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad	Garasje	

Kommentar

Garasje i forbindelse med huset med utvendig tilkomst er regnet med i boligens BRA-e.

TBA i sokkeletasje er en hellelagt uteplass med tilkomst fra garderobe/bod.

TBA i 1. etasje er en veranda og en markterasse på boligens bakside.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er arkitekttegninger fra 2021 som er lagt til grunn for undersøkelsen.

Sokkeletasje:

Planløsning ved hall stemmer ikke med dagens bruk. Hall er idag utvidet med noe av teknisk rom/bod.

Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel, eller omvendt, er å anse som en søknadspliktig bruksendring, jf. SAK10 § 2-1. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er søkt eller gitt godkjenning for aktuell bruksendring av rommet.

1. Etasje:

Det er åpnet opp mellom hall og kjøkken, etasjen inneholder ikke toalettrom i dag. Beskrevne tiltak er anses ikke som søknadspliktig.

Trapp er flyttet og det er åpnet opp mellom hall og stue.

Inngrep i bærende konstruksjoner, som bærevegger eller bæresøyler, anses som søknadspliktige tiltak. Slike arbeider skal prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende krav, herunder byggt teknisk forskrift (TEK17), og godkjennes av kommunen.

Det er fremvist midlertidig brukstillatelse for boligen datert 21.04.1965.

Ferdigattest for boligen er fremlagt og datert 18.12.1965.

Ferdigattest for endring av bygg, tilbygg og bruksendring er fremlagt og datert 30.07.2026.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført arbeider på boligen de siste 5 år. Det henvises til egenerklæring for utfyllende informasjon.

Arne Garborgs gate 95 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1249
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Bjørnar Krogh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	1249		0	1939.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Arne Garborgs gate 95

Hjemmelshaver

Tørdal Anne Ullmann, Tørdal Jonas Johansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Falkum i Skien kommune.

Adkomstvei

Boligen har adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område satt av til boligbebyggelse og bevaring av naturmiljø i kommuneplan.

I henhold til kommuneplanens arealdel ligger eiendommen innenfor hensynssone for ras-, skred- og flomfare.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og asfalt i oppkjørsel og i gårdsplass.

Vedlegg: Takstrapport

Arne Garborgs gate 95 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1249
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	20.07.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	02.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	
2	10.08.2026	
3	10.08.2026	
4	10.08.2026	
5	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Arne Garborgs gate 95 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1249
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PREISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle

observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Ferdigattest
Gjenpart

994/64.

Beh. nr.

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
KONGENSGATE 20 V
SENTRALBORD 21507
RH/BA.

ANSVARSHAVENDE

Herr Hermann Kallåk,
Keysers gt. 1,
Skien.

Skien, den 18 / 12 19 65.

SONE:

Indre.

ARB. ART:

Oppf. av enebolig.

BYGGEMELDING

Elendom	A. Garborgsgt.		gate/vei
Matr.nr.	95.	g.nr.	br.nr.
Eier	Finn T. Pedersen.		
Dato	20 / 8 19 64.	Beh.	27 / 8 19 64.

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

Bygningssejefens kontor, den 18. des. 1965.

Toralf Hovi.

Rolf Hobæk.

Kopi sendt:
Finn T. Pedersen,
A. Garborgs gt. 95,
Skien.

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

(Skjema Q2)



Hel Heim Arkitektur As
Venstøplia 17
3721 Skien

Deres ref.

Vår ref.
26/16967 - 4

Dato
30.07.2026

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 652/26

Byggested:	Gbnr. 300/1249, Arne Garborgs gate 95
Tiltak:	endring av bygg, tilbygg og bruksendring
Tiltakshaver:	
Ansvarlig søker:	

VEDTAK:

Kommunen godkjenner søknad om ferdigattest.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Informasjon om hvordan du går frem for å klage, følger vedlagt.

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
byggesakssjef

Tove Bjørsrud
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Byggesak og eiendomsskatt

Tlf: 35 58 10 00
post@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk: Henrik Ibsens gt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr: 938 759 839

www.skien.kommune.no



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kopi til

Anne Ullmann Tørdal		Arne Garborgs Gate 95	3718	Skien
Barbro Aasland	Byggesak og eiendomsskatt			
Grenland brann og redning IKS		Postboks 128	3901	PORSGRUNN
Jonas Johansen Tørdal		Arne Garborgs Gate 95	3718	Skien
Kirsten Halvorsen	Byggesak og eiendomsskatt			
Renovasjon i Grenland IKS		Postboks 3046 Handelstorget	3707	SKIEN
Silje Brøløkken	Veg og myndighet			

5_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan

Vedlegg: Kommunalinformasjon

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERINGER

Tiltakets/byggets art

Tillatelse til tiltaket er gitt:	05.03.2021 i sak 137/21
Tiltakstype:	endring av bygg, tilbygg og bruksendring
Bygningstype:	enebolig
Bygningsnummer:	164501450
Bruksareal (BRA):	Areal som bruksendres 55 m2
Tilknytning vann/avløp (offentlig/privat):	ja

Vurderinger

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt 10.07.2026

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det er sendt inn nødvendig dokumentasjon på at alt er ferdigstilt sammen med erklæring om ferdigstillelse.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt bekrefter at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-2. Bruksendring krever søknad og tillatelse jf. pbl § 20-3.

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd

Klagerett:

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til:

Skien kommune, byggesaksenheten

Postboks 158

3701 Skien

eller til

post@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Utvalg for teknisk sektor (UTS) i Skien kommune og behandlet der. Dersom UTS ikke tar klagen til følge, sendes den til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra du mottar vedtaket. Dersom det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok vedtaket oppgis. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener at vedtaket ikke er begrunnet tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen for å klage går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Klagen skal være skriftlig. Klagen skal inneholde informasjon om hvilket vedtak dere klager på, årsaken til at dere klager, og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsettelse

Selv om det er klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

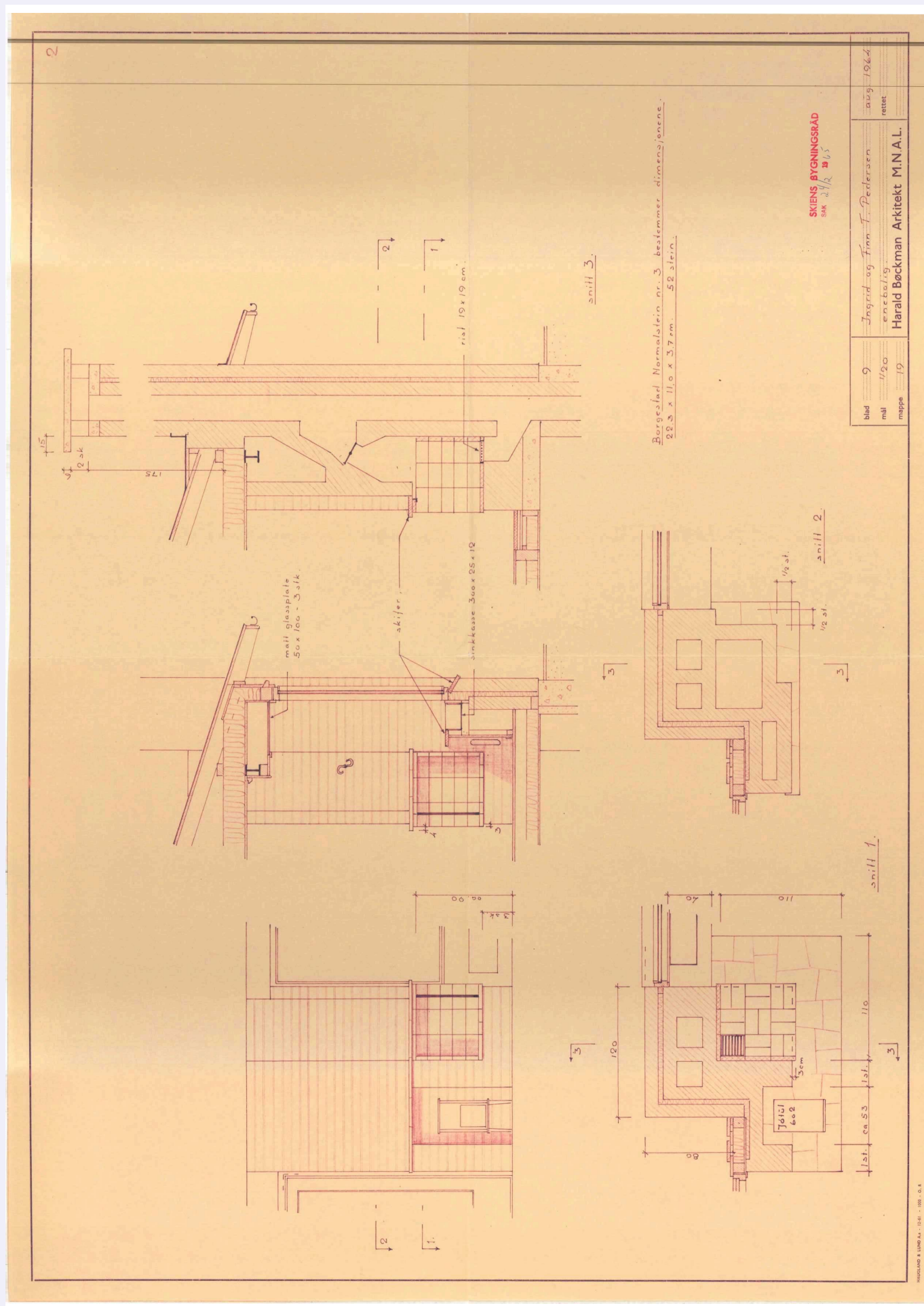
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Dere må i tilfelle ta kontakt med byggesaksenheten i Skien kommune. Her kan dere også få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

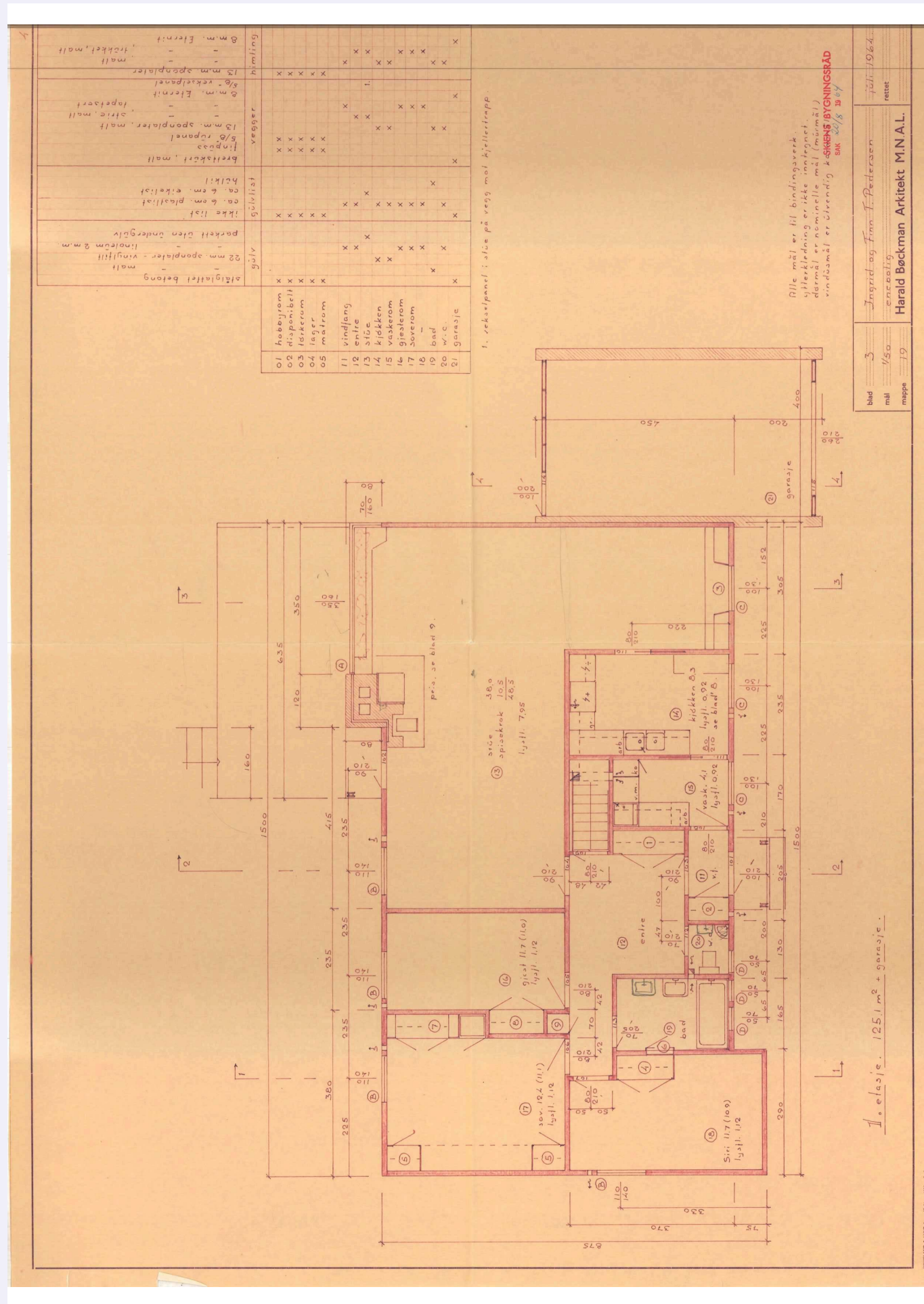
Kostnader ved klagesaken

Dere har mulighet til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36.

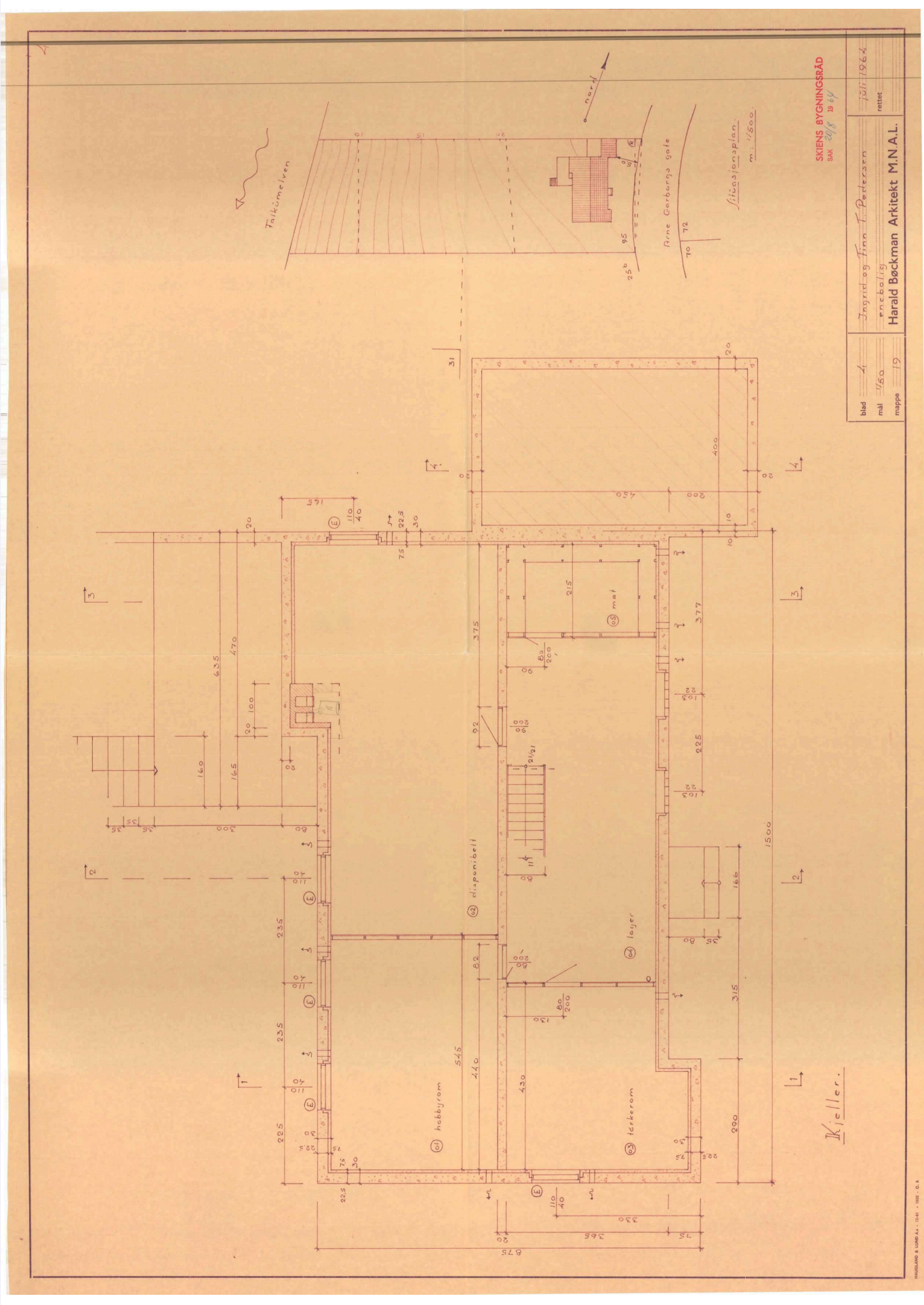
Vedlegg: Kommunalinformasjon



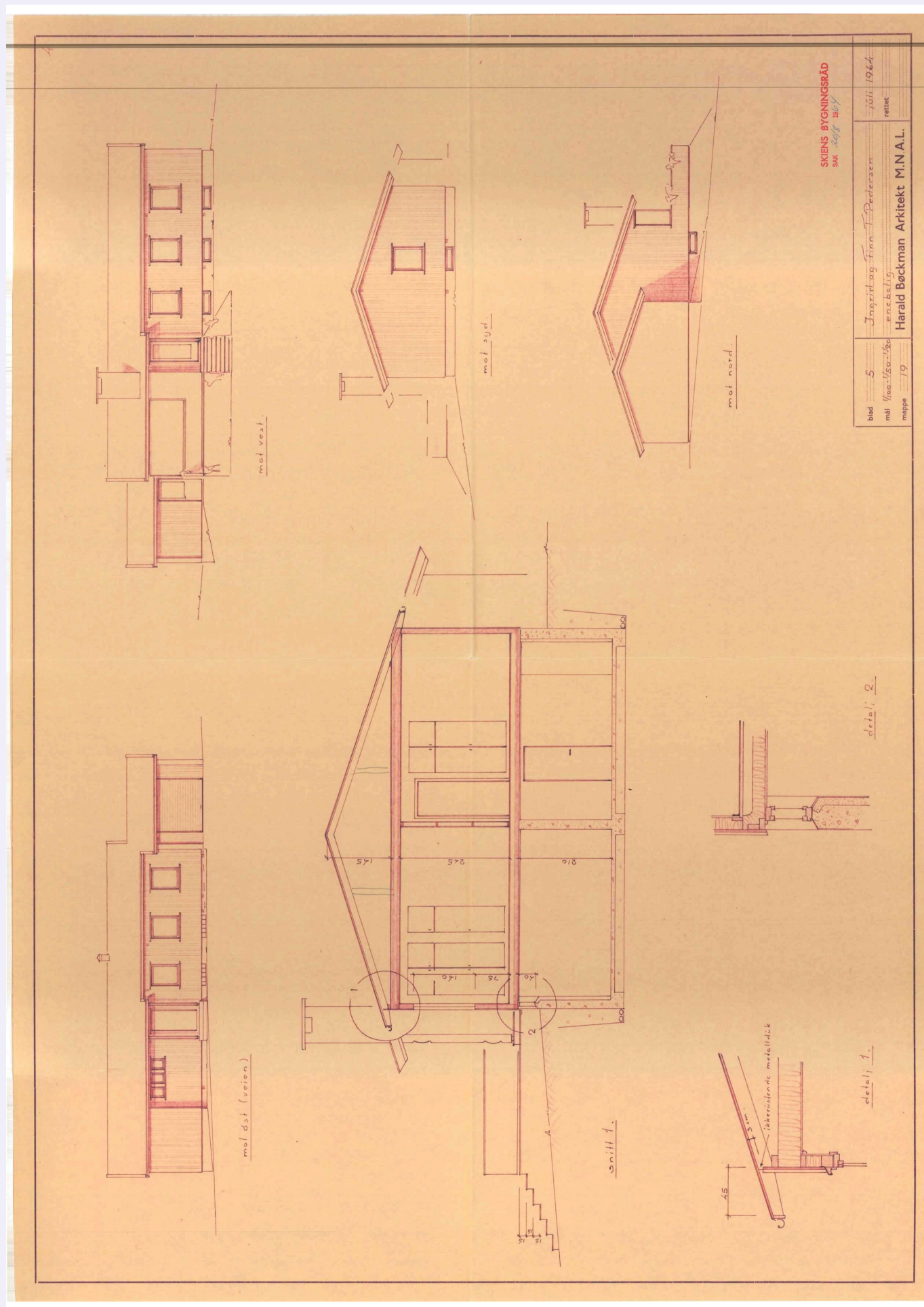
Vedlegg: Kommunalinformasjon



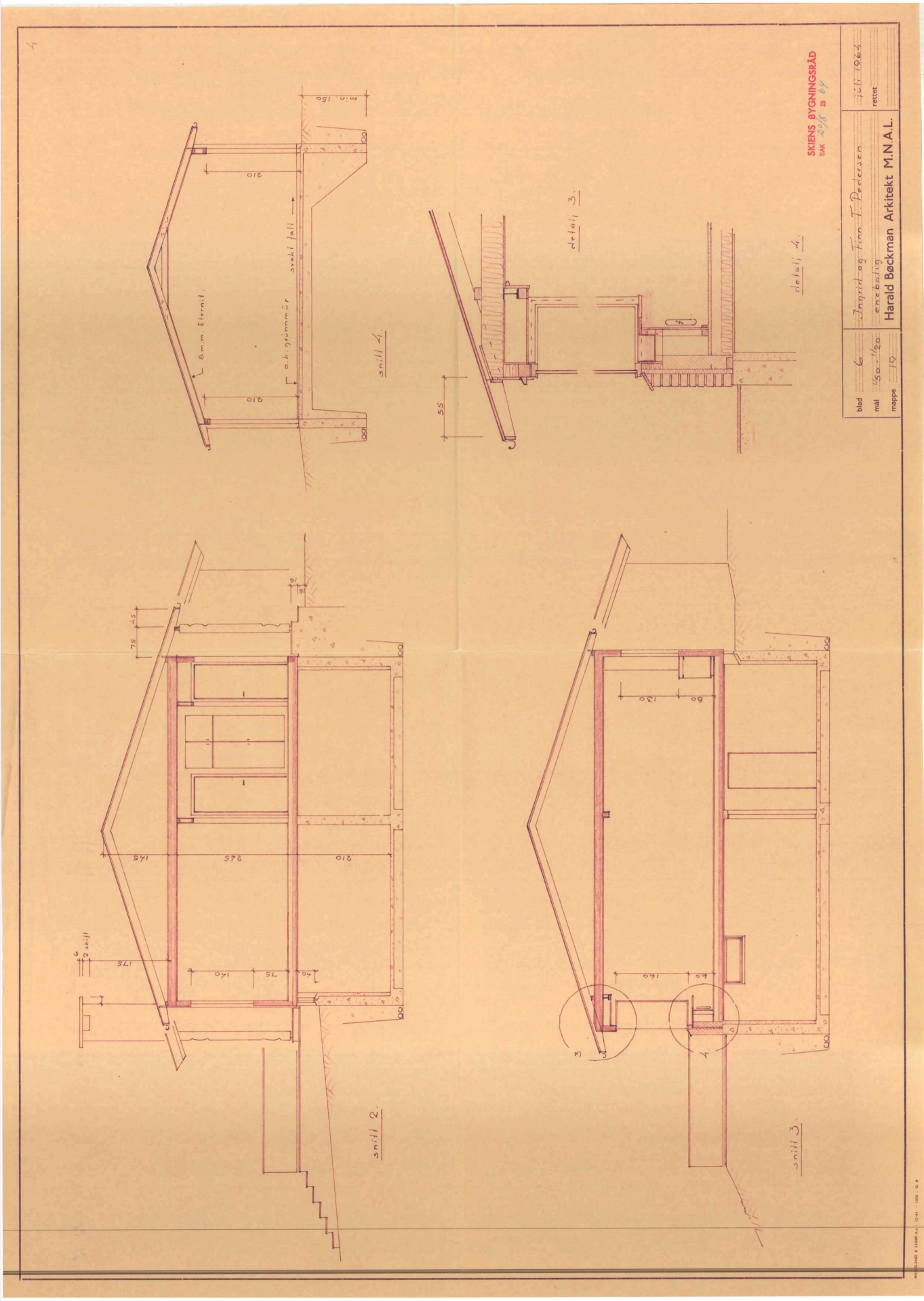
Vedlegg: Kommunalinformasjon



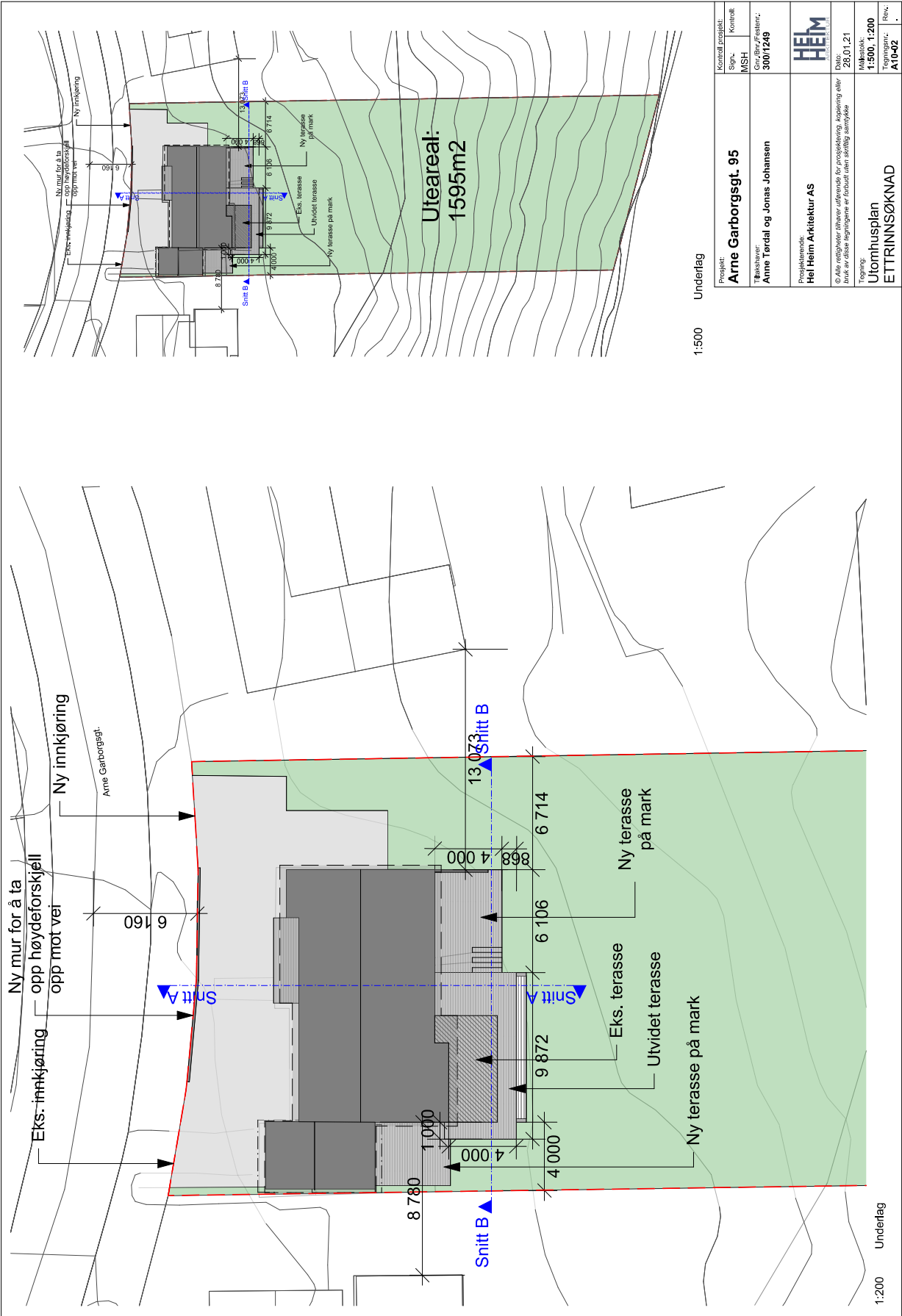
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



1:500 Underlag

Prosjekt:	Arne Garborgsgt. 95	Kontroll prosjekt:	Sogn- og Fjordane MSH
Planarbeid:	Arne Tardal og Jonas Johansen	Godkj. prosjekt:	3007249
Prosjektleder:	Hel Heim Arkitektur AS	HEIM	
© Alle rettigheter forbeholdt. Allerede forutsettliggjort, utarbeidet eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.			
Tegning:	Utomhusplan	Rev.:	1:500, 1:200
Tegningsnr.:	ETTRINNØKNAD	Rev.:	A1042



ARNE GARBORGSGATE
Perspektiv



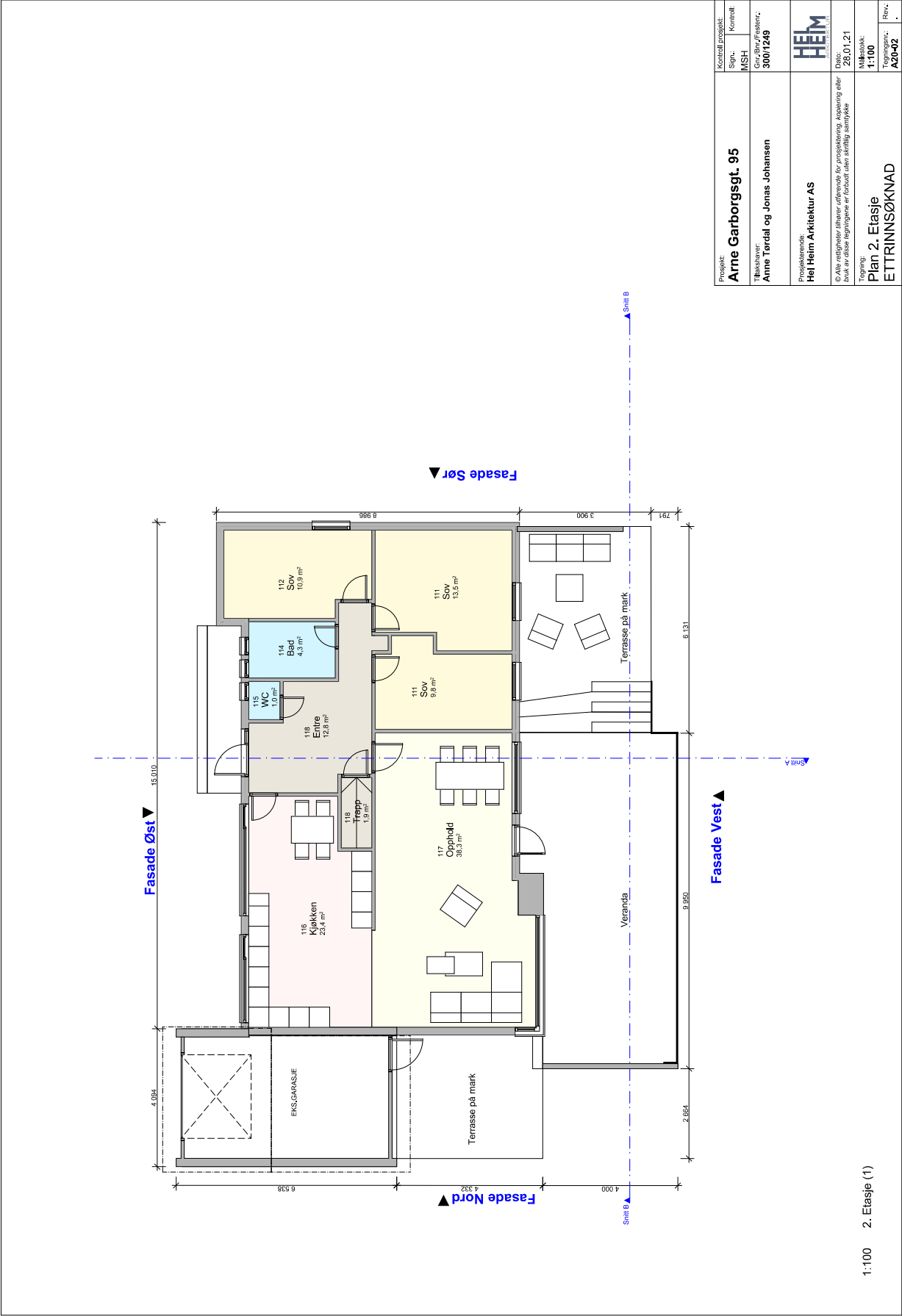
HELM
ARKITEKTUR

ARNE GARBORGSGATE
Perspektiv

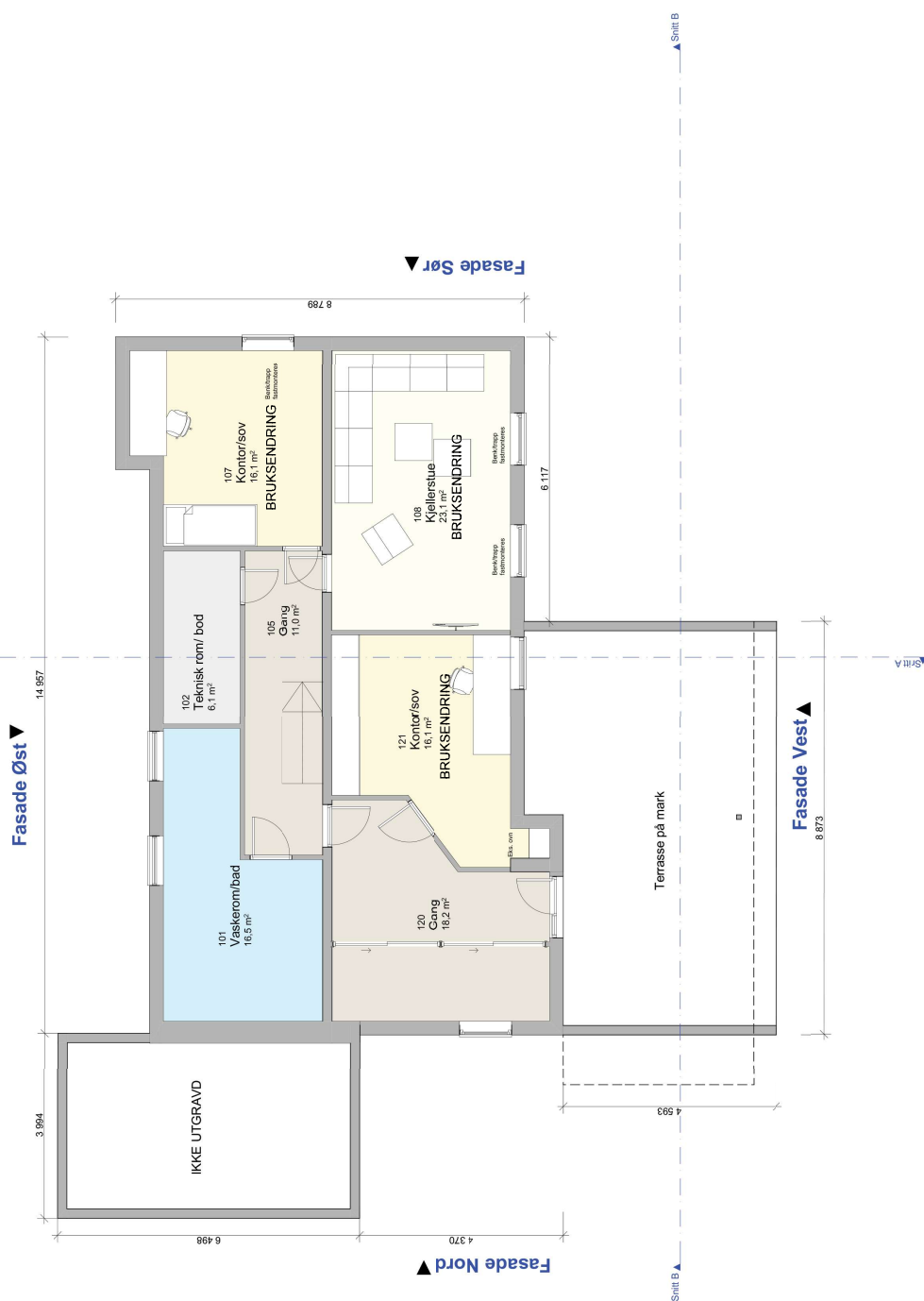


ARNE GARBORGSGATE
Perspektiv

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



1:100 1. Etasje (2)

Prosjekt:	Arne Garborgsgt. 95		Kontroll prosjekt:	
Tilaksnavn:	Arne Tørdal og Jonas Johansen		Kontroll:	
Prosjektavende:	Hel Heim Arkitektur AS		MSH	
© Alle rettigheter tilhører utferende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke			Sign.: _____	
Tegning:			28.01.21	
Plan 1 - Etasje			Målestokk:	
ETTRINNSØKNAD			1:100	
			Tegningsnr.:	
			A20-01	
			Rev.:	



Attestert kopi av dok.nr. 1976/2975/101
Attestingstidspunkt 2026-07-20 10:12

Side 1 av 1

AVSKJÆRENDE KLOAKK FALKUMELVA - ØST

2975 26.2.1976

kr 100 s.d. doli avz,
02975 - 26.2.76
PETERSEN OG SKIEN
BYINGENIØRE

ERKLÆRING

Som eier av eiendommen Garborgsgt. 95 gnr.
brnr. i Skien gir jeg herved Skien kommune veder-
lagsfri rett til å legge kloakk ledning over min eiendom
i samsvar med forevist og godkjent plan utarbeidet av byingeniøren
i Skien.

Eventuelle skader og ulemper som anleggsarbeidet i tilfelle måtte
medføre, og fremtidig skade som følge av tilsyn med og reparasjon
av kloakk ledning og kummer erstattes etter overenskomst
eller skjønn.

Kommunens ingeniørvesen skal ha vederlagsfri adgang til eiendom-
men ved fremtidig tilsyn av kloakk ledning og kummer.

Denne erklæring kan tinglyses.

Utgiftene vedrørende tinglysingen dekkes av kommunen.

Verdien av nevnte rettigheter settes til kr. 500,-

Skien, den 8/1-76

Finn T. Pedersen (sign.)

Eier

Ektefelle

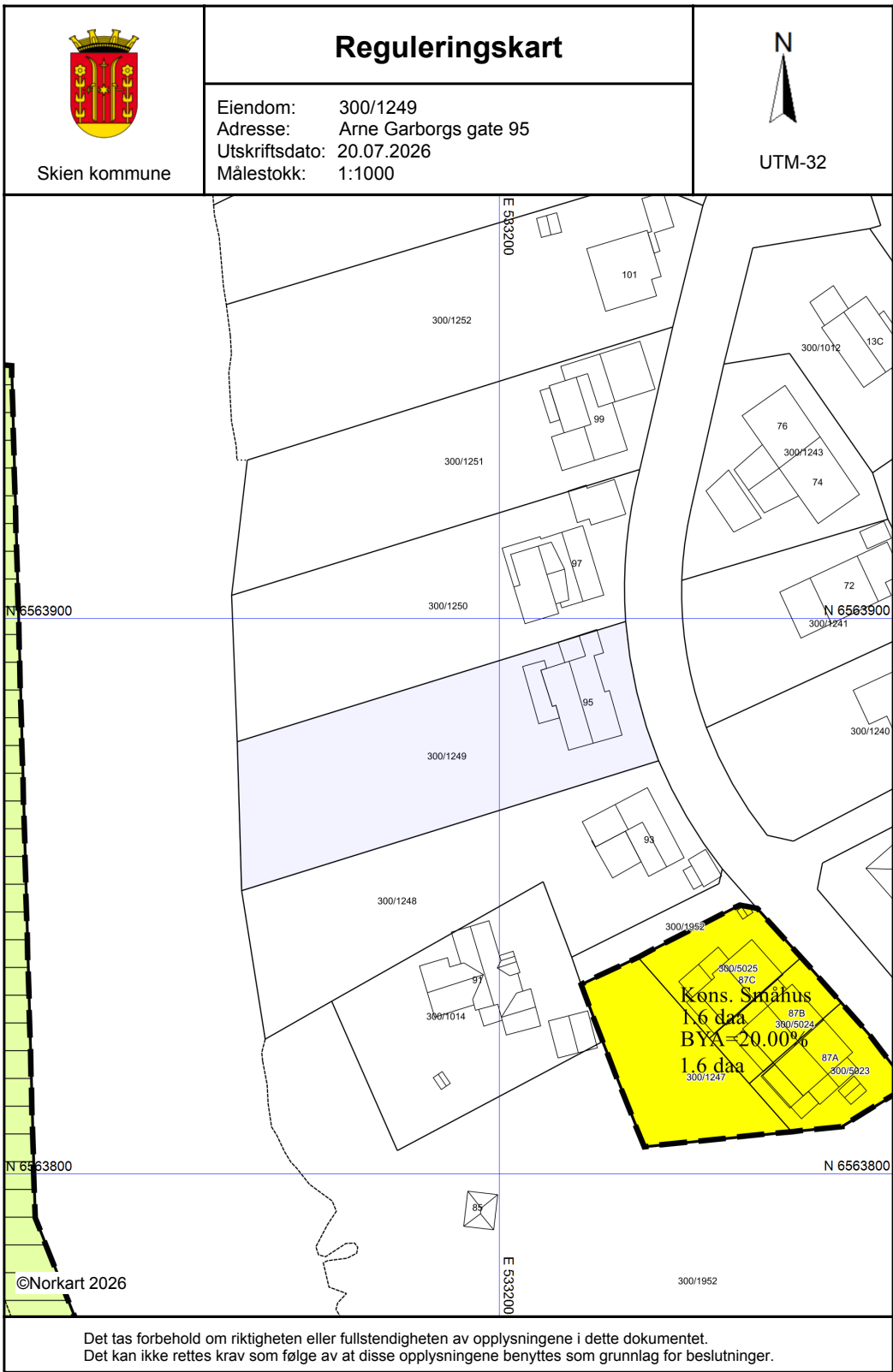
Til vitterlighet:

J. Øygarden (sign.)

BYINGENIØREN SKIEN, 6/2-76

R. Norstein (sign.)

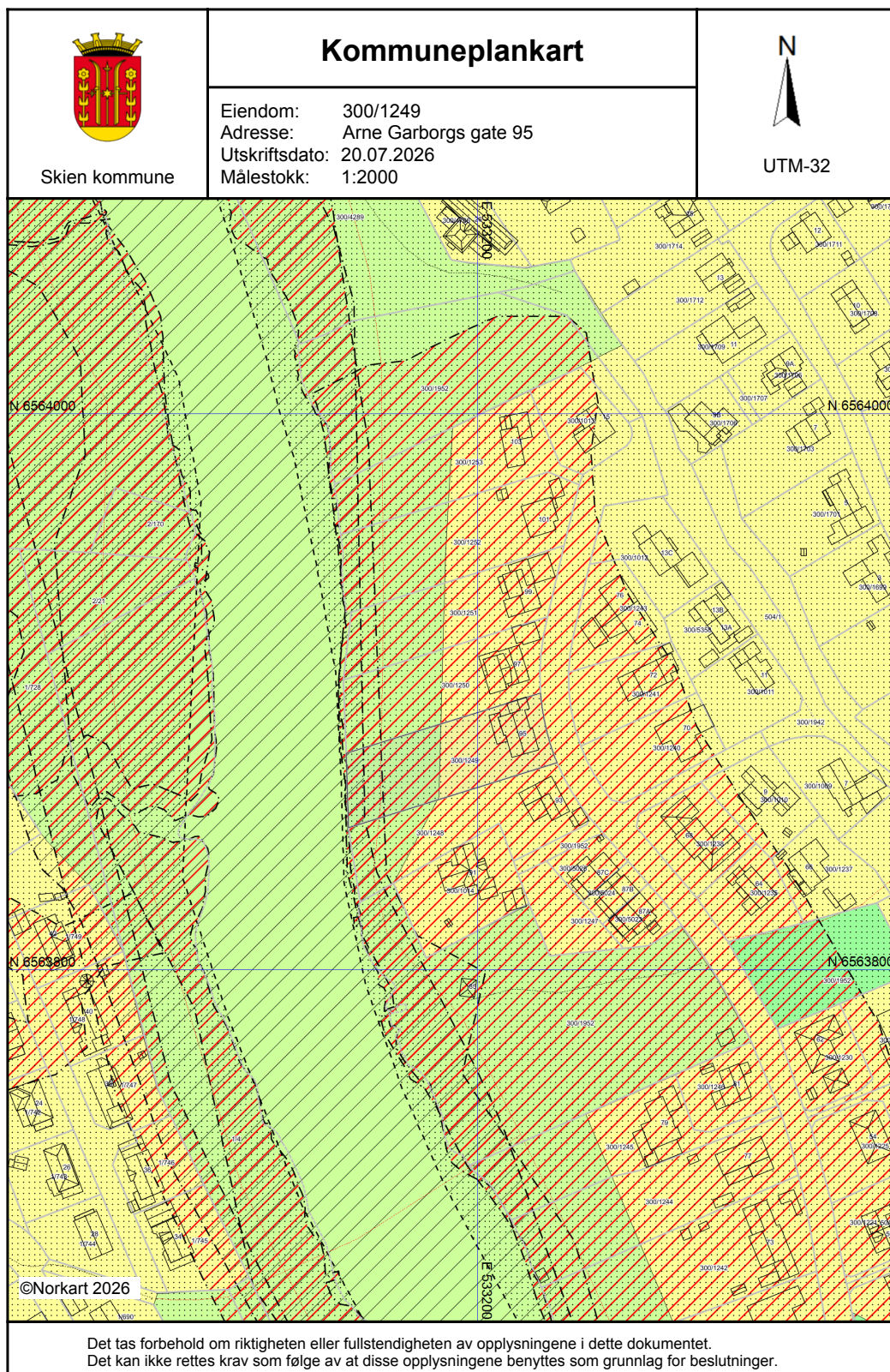
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Friluftsområde (på land)
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting

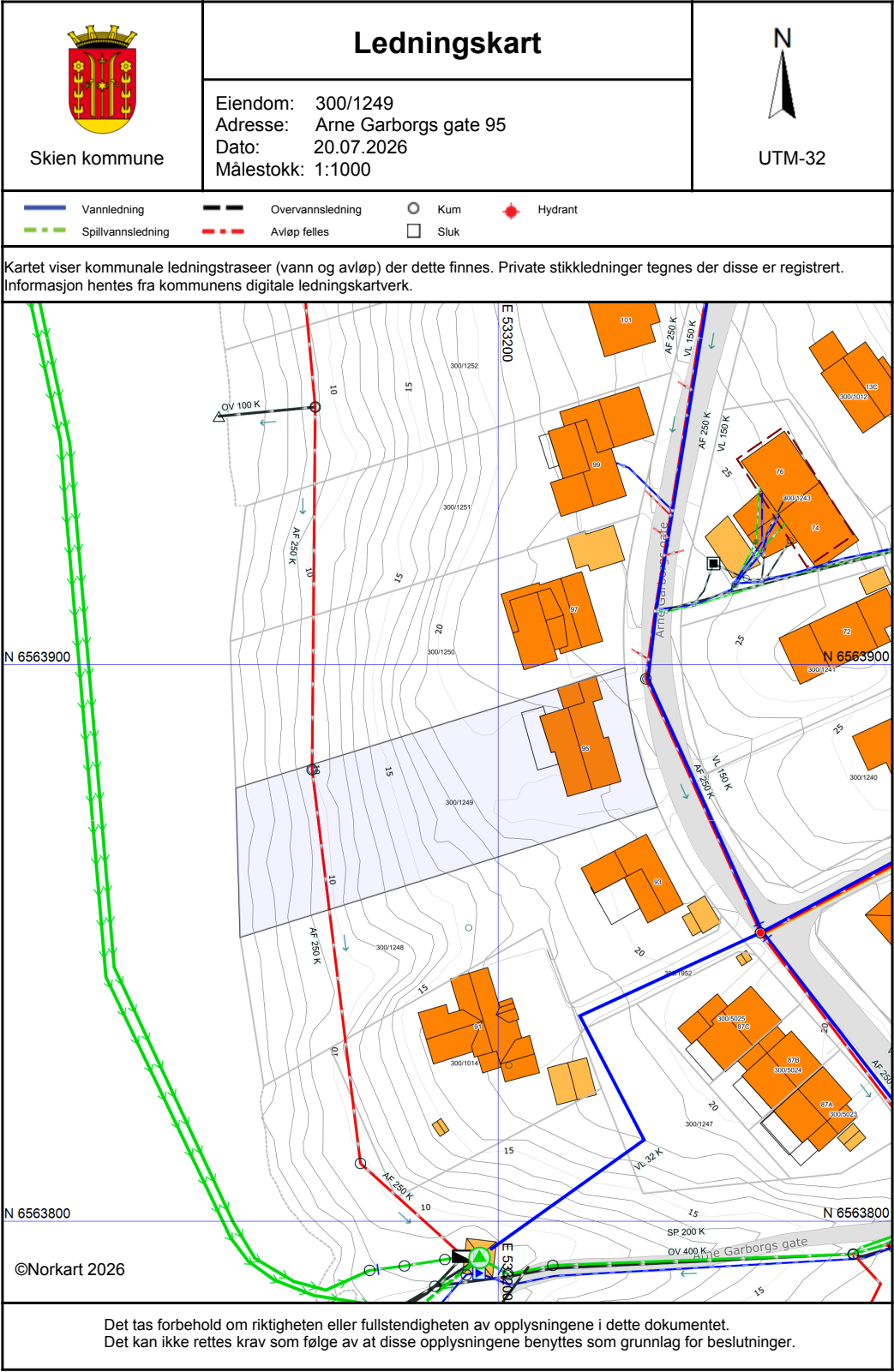
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

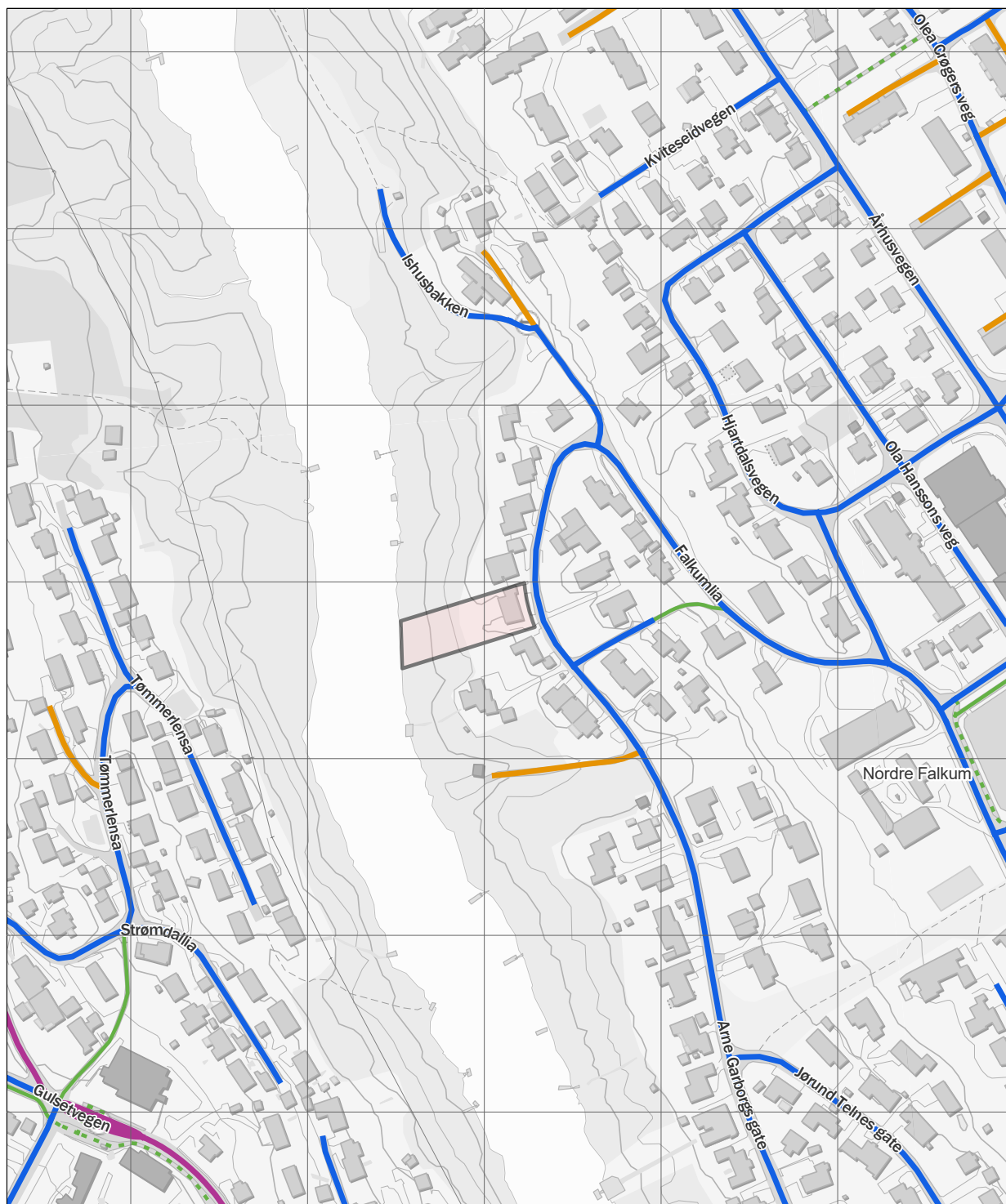
Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
	Støysonegrense
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Frnområde - eksisterende
	LNFR-areal - eksisterende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Turveg/turdrag - eksisterende
	Turveg/turdrag - framtidig

Vedlegg: Kommunalinformasjon



ambita

Vegstatuskart

Kommune: Skien**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 300/1249/0/0**Adresse:** Arne Garborgs gate 95, 3718 SKIEN**Målestokk v/A4:** 1:3000**Dato:** 20/07/2026

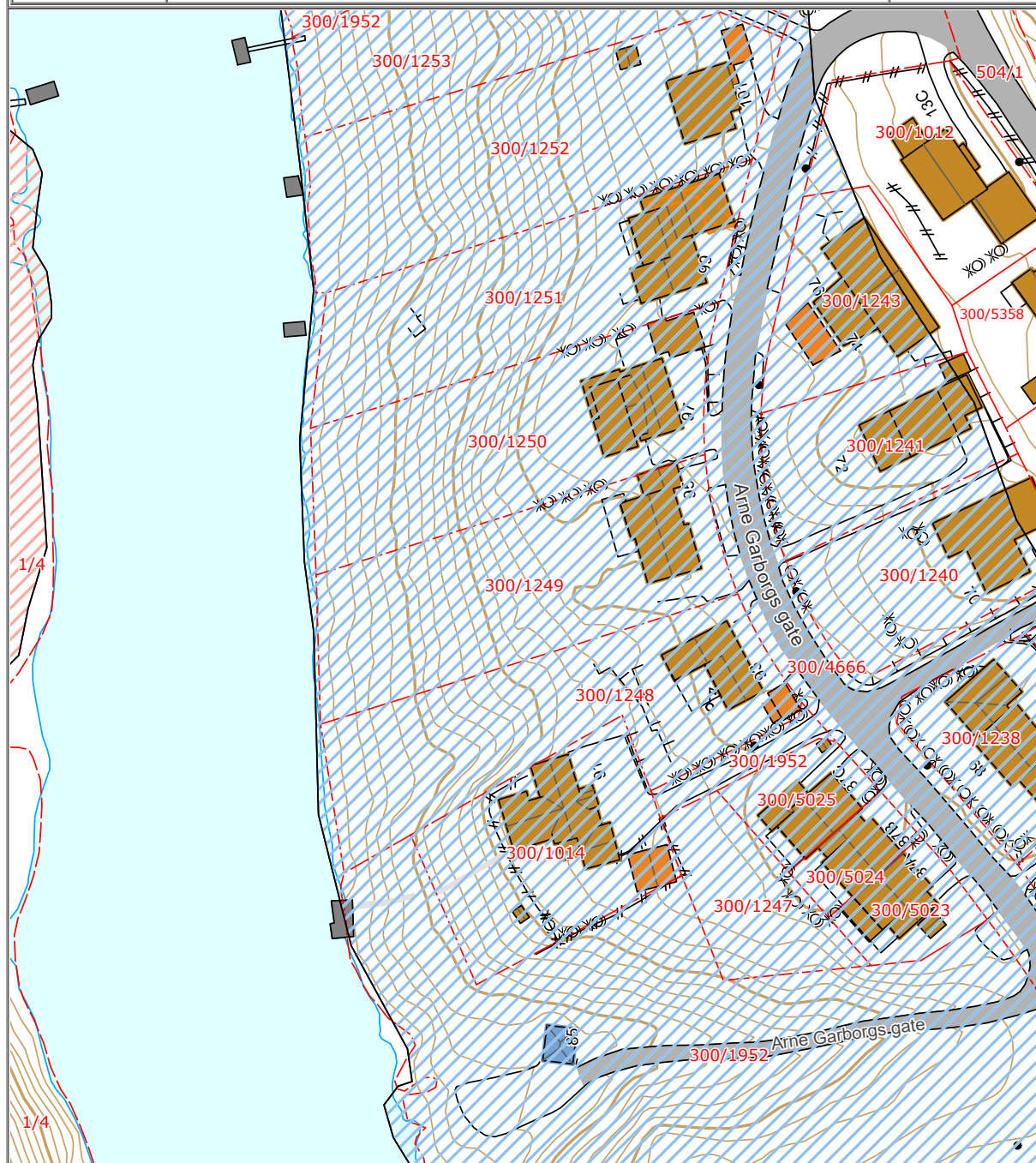
Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet

Vedlegg: Kommunalinformasjon

11.08.2026, 11:33

Utskrift

	Situasjonskart (m/kvikkleire)					
	Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 1249	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Arne Garborgs gate 95, 3718 SKIEN				
	Hj.haver/Fester:					
SKIEN KOMMUNE	Dato: 11/8-2026 Sign:				Målestokk 1:1000	

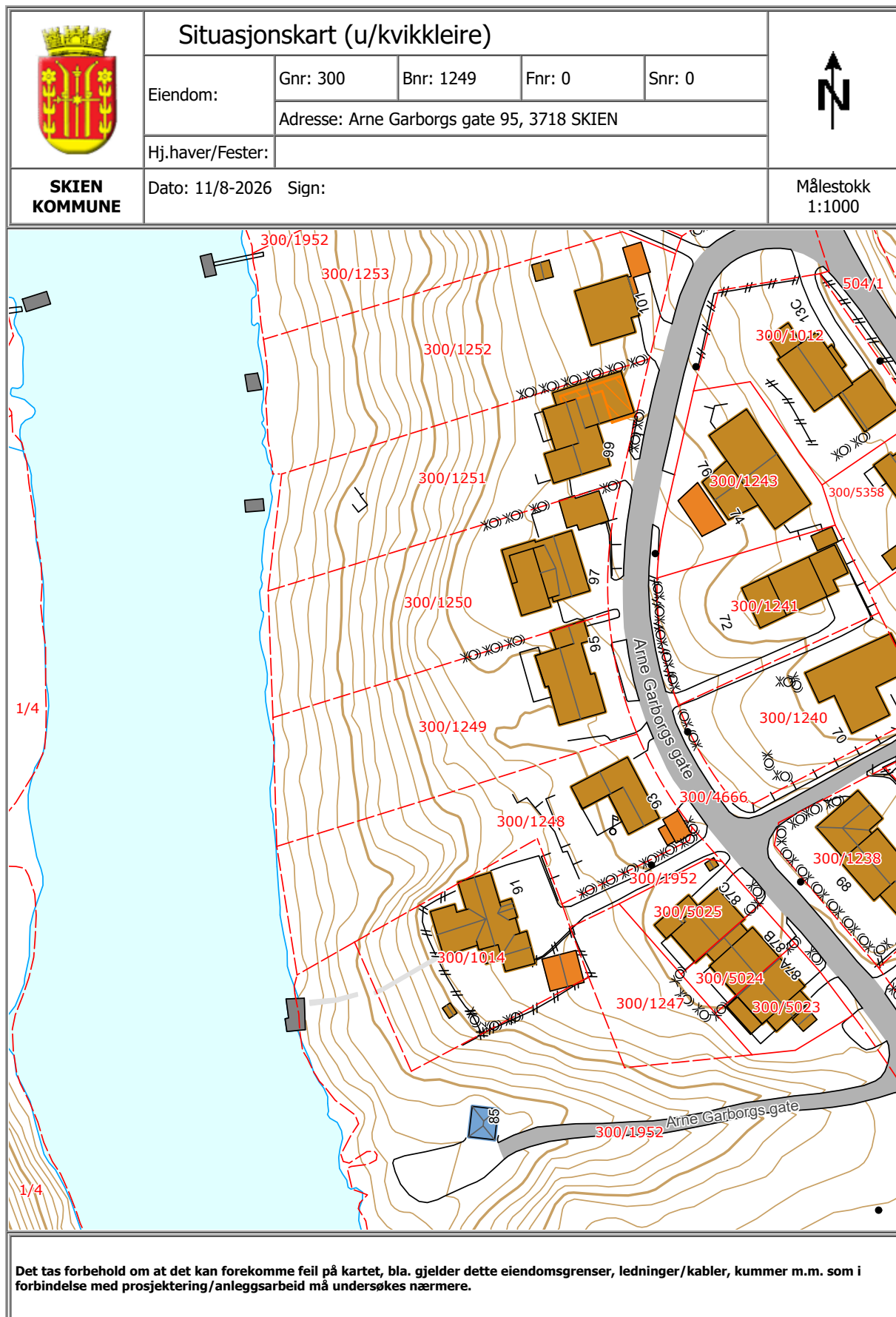


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

11.08.2026, 11:34

Utskrift



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 hengellås, 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.

Oppdragsnr: 2843260208 / Espen Thoresen, tlf. 47 44 33 33

Arne Garborgs gate 95, 3718 Skien

Gnr. 300, bnr. 1249 i Skien kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

