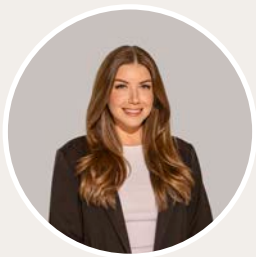




aktiv.

Ivar Aasens gate 6, 3717 SKIEN

**Halvpart av vertikaldelt
tomannsbolig beliggende meget
sentralt nord for Skien sentrum. 2
gode soverom + kontor.**



Eiendomsmegler

Rose Mari Røstberg

Mobil 988 32 782

E-post rose.rostberg@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Omkostn.: Kr 57 640,-
Total ink omk.: Kr 2 307 640,-
Felleskostn.: Kr 664,-
Selger: Annette Kihle
Kestutis Makuska

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 86/86 kvm
Tomtstr.: 399 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr.: Gnr. 300, bnr. 4615
Snr.: 2
Oppdragsnr.: 1317260045

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig sentralt nord for Skien sentrum. 2 gode soverom + kontor.

Minner om påmelding til visning via annonsen. Velkommen.

Rose Mari Røstberg v/ Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere Ivar Aasens gate 6 – en fin halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig i en av Skiens eldre bydeler. Eiendommen ligger sentralt i Skien med kort vei til både sentrum og kollektivtransport. Leiligheten består av to soverom, nyfoliert kjøkken, flislagt bad, kontor, samt gang/entré.

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet nord for Skien sentrum i et godt etablert boligområde. I nærmiljøet finnes bl.a Lietorvet med shopping, restauranter og kafe, vinmonopolet, apotek, frisør og mye mer. Kort avstand er det også ned til selve sentrum dersom man ønsker å benytte seg av byens fasiliteter.

Leiligheten er et perfekt førstegangskjøp eller et attraktivt utleieobjekt.



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 40 |
| Egenerklæring | 59 |
| Energiattest | 94 |
| Nabolagsprofil | 99 |
| Budskjema | 108 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 86 kvm

BRA totalt: 86 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 86 kvm Stue, kjøkken, bad, to soverom, kontor og gang/entré.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 kvm Terrasse ved inngangsparti.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

I forbindelse med bruksrett til uteområde er det i vedtekter for Ivar Aasens gate 6 datert 20.04.2025 lagt opp til følgende:

- Seksjon 1 (1. etasje) har eksklusiv bruksrett til uteområde mot gaten Ivar Aasens gate samt foran inngangsparti til seksjon.
- Seksjon 2 (2. etasje) har eksklusiv bruksrett til uteområde på baksiden av huset.

Bruksretten innebærer at den enkelte seksjonseier

- Disponerer området alene
- Har ansvar for vedlikehold
- Kan gjøre normale tilpasninger (Beplantning, møblering osv.)

Større tiltak (bygging, terrasser, gjerder osv.) må godkjennes av begge eiere. Fysisk fordeling av uteområder vises under punkt 10 i vedtekter. Vedtekter er lagt inn som vedlegg i salgsoppgaven og kan leses i sin helhet.

Felles bygningsdeler (tak, fasade, drenering osv.) deles likt med mindre annet avtales.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappehull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

399 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt på ca. 399 kvm for sameiet med slett og fin tomt, inngjerdet med hekk og stålgjerde. Gruslagt innkjørsel.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet nord for Skien sentrum i et godt etablert boligområde. Her har man nærhet til det meste byen har å tilby hva gjelder kollektivtransport, dagligvarehandel, shopping og hverdagslige gjøremål. For deg som pendler ligger Skien Togstasjon kun en liten gåtur unna eiendommen. I nærmiljøet finnes bl.a Lietorvet med shopping, restauranter og kafe, vinmonopolet, apotek, frisør og mye mer. Kort avstand er det også ned til selve sentrum dersom man ønsker å benytte seg av byens fasiliteter.

For de turglade er det mange fine områder i nærheten man kan benytte seg av for flotte spaserturer, og ellers er det enkelt å ta turen til Luksefjell, Skrehelle eller Hjellevannet.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Lundedalen barnehage (1-6 år) ca. 500 meter.

- Duestien barnehage (1-6 år) ca. 700 meter.
- Falkum barnehage (1-5 år) ca. 700 meter.

Skoler:

- Gjerpen barneskole (1-7 kl.) ca. 1.2 km.
- Lunde barneskole (1-7 kl.) ca. 1.3 km.
- Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) ca. 1.8 km.
- Telemark Toppidrett ungdomsskole ca. 1 km.
- Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1.2 km.

Videregående skole:

- Toppidrettsgymnaset i Telemark ca. 1 km.
- Skien videregående skole ca. 2.4 km.

For mer informasjon gå inn på nettsiden: <https://www.skien.kommune.no/> Her finner man totaloversikt over alle aktiviteter, tjenester, kultur- og servicetilbud i Skien kommune.

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste tog- og bussforbindelser finner du på Skien stasjon, kun 4 minutter i gåavstand.

Nærmeste flyplass er Sandefjord Torp, ca. 50 minutter i kjøreavstand.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av leiligheten, hvor eventuelle avvik, risikoforhold for kjøper og prisoverslag på anbefalte oppgraderinger er beskrevet. Rapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Det bemerkes at leiligheten har vært benyttet til utleie, noe som kan ha medført et

høyere slitasjenivå enn ved ordinær bruk. Det ble ikke registrert eller avdekket forhold som tilsier behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold og påregnelige oppgraderinger. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Nedenfor følger oppsummering av byggemåte, forhold med tilstandsgrad 2 (TG2) og andre merknader i rapporten. Leiligheten har ifølge tilstandsrapport ikke avdekket noen TG3 grad.

Bygget står i henhold til rapporten på støpt natursteinsgrunnmur mot grunn. Ytterveggene er oppført som reisverk og er kledd utvendig med stående dobbelfalset kledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1983. Leiligheten har vindu av PVC med 2-lags energiglass, produsert 2014. Leiligheten har nyere trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2010 og 2023. Leiligheten har ytterdør av tre med 2-lags energiglass, ukjent produksjonsår.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) i rapporten:

- Taktekking: Det ble registrert mosebegroing på takstein. Videre ble det observert at valgt nedløpsløsning ved inngangspartiet medfører store vannmengder, og at vann ved større nedbørmengder kan renne over takrennen. TG 2 vurderes på grunn av mosebegroing på takstein og uheldig nedløpsløsning ved inngangsparti.

- Veggkonstruksjon: Det er registrert mangelfull lufting i underkant av kledningen, samt utskjæringer fremstår i dårlig stand grunnet fukt og råteskader. TG 2 vurderes på grunn av mangelfull lufting i underkant av kledningen og registrerte fukt- og råteskader i utskjæringer.

- Takkonstruksjon/Loft: Det ble foretatt fuktmåling i undertak og tilhørende konstruksjon uten at det ble registrert nevneverdige fuktverdier på befaringdagen. Det ble samtidig avdekket manglende isolasjon, utilfredsstillende ventilering, fuktskjolder, noe underdimensjonert bæring samt at lufting fra avløp er ført fritt ut i loftsrommet, noe som medfører lukt. TG 2 vurderes på grunn av manglende isolasjon, utilfredsstillende ventilering, registrerte fuktskjolder, noe underdimensjonert bæring og feilført lufting fra avløp til loft.

- Vinduer: Det ble avdekket punktert glass på soverom, og de eldste vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og gradvis svekket isolasjonsevne. Det bemerkes at punkterte glass kan være krevende å avdekke uten riktige lys- og temperaturforhold, og at det derfor ikke kan utelukkes at enkelte forhold

ikke var synlige på befaringdagen. TG 2 vurderes på grunn av punktert vindu på ett soverom og alder på de eldste vinduene.

- Dører: Dørene fremstår i hovedsak i forventet stand ut fra alder, men det ble registrert fuktpåvirkning på inngangsdøren. TG 2 vurderes på grunn av fuktpåvirkning på inngangsdør.

- Innvendige forhold: Det ble registrert slitasje på gulv og veggoverflater utover ordinær bruksslitasje. Det må samtidig påregnes enkelte mindre hull, misfarging og skjolder etter tidligere plassering av bilder, hyller og møblement. På gulv ble det også registrert overflateslitasje, riper og misfarging knyttet til bruk og plassering av inventar. TG 2 vurderes på grunn av slitasje på gulv og veggoverflater utover det som kan forventes ved normal bruk.

Bad:

- Overflater vegg og himling: Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen. TG 2 vurderes På grunn av vindu av uegnet materiale i våtsonen.

- Sluk, membran og tettesjikt: Det ble registrert sluk og klemring av plast, men det var ikke synlig slukmansjett under klemringen. Videre er sluket lite tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold grunnet plassering av dusjkabinett. TG 2 vurderes på grunn av ingen synlig slukmansjett under klemring og begrenset tilgang til sluk.

- Vannledninger : Stoppekran er ikke tilgjengelig i leiligheten, men plassert i kjeller. Det bemerkes at kjelleren ikke var tilgjengelig under besiktigelsen, og stoppekranen ble derfor ikke kontrollert. TG 2 vurderes på grunn av manglende stoppekran tilgjengelig i leiligheten.

- Ventilasjon: Leiligheten mangler ventilering for tilluft, med unntak av ventil i ett soverom. Luftutskiftingen i leiligheten vurderes derfor som utilstrekkelig. TG 2 vurderes på grunn av mangelfull tilluftsventilering i leiligheten.

Det er ingen forhold med tilstandsgrad 3 (TG3) i rapporten.

For mer informasjon, se vedlagt tilstandsrapporten avholdt den 15.04.2026 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har fylt ut egenerklæringsskjema om eiendommen. Skjemaet gir opplysninger om eiendommens tilstand og eventuelle kjente forhold. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med skjemaet i sin helhet.

Hvor lenge har du eid eiendommen: 2021.

Har du bodd i eiendommen de siste 12 månedene? Nei.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøkken vindu.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Gammel kjeller som tilhører første etasje brukes kun til lagring.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det oppstod tett avløp i første etasje rundt 2023. Septikbilen fant en bleie som var blitt skylt ned i toalettet.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Rørlegger Syvertsen AS.

Beskrivelse av arbeidet: Det oppstod tett avløp i første etasje rundt 2023. Septikbilen fant en bleie som var blitt skylt ned i toalettet.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: El Boss AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny sikring til varmepumpe.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utvendig trapp ble oppført for omtrent 10 år siden. Den innvendige trappen ble tettet igjen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utvendig trapp ble oppført for omtrent 10 år siden. Den innvendige trappen ble tettet igjen. Jeg ble informert om at det foreligger godkjente tegninger hos kommunen.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026.

Firmanavn: Design pro.

Beskrivelse av arbeidet: Folering av kjøkkenfronter, 10 års garanti (mot falming), og 2 års garanti på monteringen.

Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023.

Firmanavn: Gklima

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: 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.

Vedlagt i salgsoppgaven følger fullstendig egenerklæringsskjema fra selger. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgaven eller tilstandsrapporten fra takstmann.

Standard

Velkommen til Ivar Aasens gate 6 - en fin halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig i en av Skiens eldre bydeler. Eiendommen ligger sentralt i Skien med kort vei til både sentrum og kollektivtransport. Leiligheten består av to soverom, nyfoliert kjøkken, flislagt bad, kontor, samt gang/entré.

Kjøkken:

Todelt kjøkkeninnredning med benkeplater på to sider av rommet. Den ene siden er dedikert til stekeovn og induksjonstopp, med vifte plassert på vegg over ovnen. På den andre siden av rommet er det en L-formet laminatbenkeplate med oppvaskkum i stål. Over- og underskap har slette, pene overflater som ble nylig foliert i 2026. Takstmann bemerker at innredningen fremstår i normalt god stand, og det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Bad:

Flislagt bad med downlights i himlingen. Ifølge tidligere salgsoppgave er badet fra

2010. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og servant integrert i innredning med fire underskuffer. Over vasken er det montert et stilig speil med bakbelysning. I forbindelse med takstmannens befarings ble det foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg mot våtsone. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på befaringsstidspunktet.

Stue:

Romslig stue med store vindusflater og god plass til både sofagruppe, TV-løsning og en mindre spisegruppe med tilhørende møblement. Rommet er utstyrt med både vedovn, varmepumpe fra 2023 og panelovn. Her er det bare å slippe kreativiteten løs!

Soverom:

Leiligheten har to gode soverom, inkludert et romslig hovedsoverom. Det andre soverommet egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller hobbyrom. Hovedsoverommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Hvitevarer medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Hjemmelshaver opplyser om følgende moderniseringer:
2023- Montert ny varmepumpe og lagt opp til ny kurs.
2026- Foliert kjøkkeninnredning.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0004825426

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda

eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita.
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer.
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring.
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no.
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Skagerrak Sparebank | Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester.
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter.
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning.
- Takstmann: Kenneth Sørø v/ Sørø Taksering AS.
- Fotograf: Dag Frogner v/ Boligfotograf1.

Energi

Oppvarming

Leiligheten benytter seg av varmekabler på bad fra 2010, en varmepumpe i stue installert i 2023, panelovn på to soverom og stue, samt en vedovn i stuen. Ellers kan elektrisk oppvarming brukes.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 250 000

Omkostninger kjøper

2 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

56 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

57 640 (Omkostninger totalt)

74 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 307 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 324 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 327 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 22 340 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales månedlig og inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, feiegebyr og vann- og avløp.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr og avgift.

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i tertialvise betalinger, og utgjør p.t. ca. kr. 7 446,78,-

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. For primærbolig gjelder følgende:

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt ovenfor og under punkt om «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, forsikring, internett, TV, og bredbånd, alarm, fyring/brensel og innvendig vedlikehold. Utvendig vedlikehold deles 50/50 med mindre noe annet avtales mellom partene.

Eier opplyser om at det betales totalt kr. 15 918,- pr. år for felles forsikring på bygget. Dette deles på begge seksjonseiere.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

87/174

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader fordeles likt mellom seksjonene, med mindre annet er avtalt.

Felles bygningsdeler (tak, fasade, drenering osv.):

Kostnader knyttet til felles bygningsdeler deles likt (50/50), med mindre annet avtales.

Felleskostnader:

Felleskostnadene består i dag av en årlig forsikringspremie på kr 15 918,-, som deles på seksjonseierne. Årlig beløp for leiligheten er kr 7 959,-. Månedlig beløp kommer på ca. kr 664,-.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret, årsmøtet eller generalforsamling.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 664

Kommentar fellesgjeld

Det er per tidspunkt ingen fellesgjeld eller lån hvilende på sameiet. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid.

Sameiet

Sameienavn

Ivar Aasens gate 6

Om sameiet

Ivar Aasens gate 6 er et privat sameie som består av 2 seksjoner hvor eiere tar forretningsførselen selv.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Regnskap/budsjett

Sameiet har ikke forretningsfører, og det føres ikke regnskap eller budsjett. Dersom det

mottas felles regninger til sameiet vil kostnader bli fordelt etter nærmere regler angitt av sameiet, vanligvis etter sameiebrøk eller vedtekter.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt andel fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret, årsmøtet og/eller generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad som eksempelvis, maling, snømåking og strøing må påregnes.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 300, bruksnummer 4615, seksjonsnummer 2 i Skien kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på denne seksjonen:

Dokumentnummer 1973557 tinglyst den 19.09.2024: Seksjonering
Kommentar: Eiendommen ble seksjonert i 2024 og det foreligger seksjonerte papirer som viser fordeling av eierbrøk, fellesarealer og eierarealer. Seksjonering ligger vedlagt i salgsoppgave.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Ingen tinglyste rettigheter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for ombygging bad og wc datert 08.06.1966.

Det foreligger tillatelse datert 21.08.2015. Tillatelsen gjelder tilbygg ved oppføring av utvendig trapp samt fjerning av innvendig trapp.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i

plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger av boligen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det er ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved boligen/leiligheten er omsøkt og godkjent av kommunen. Det ble fremlagt igangsettingstillatelse for oppføring av utvendig trapp samt fjerning av innvendig trapp. Det er imidlertid ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket, slik det kreves for å dokumentere lovlig avslutning av søknadspliktige arbeider. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det foreligger seksjonering datert 19.09.2024 som er godkjent av Skien kommune.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. Atkomst fra offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som nåværende boligbebyggelse på et areal over 390 kvm. I tillegg er området avsatt til:

- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonkrav
- Flomfare
- Bevaring kulturmiljø

BYA er ikke oppgitt i kommunedelplanen og ligger normalt på mellom 25-30%. Dette må søkes om i hvert tilfelle.

Dagens eiere kjenner ikke til noen planer i området som vil vesentlig påvirke bruken av eiendommen.

Kopi av kommuneplanens arealdel, bestemmelser og retningslinjer og kart kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Deler av boligen kan 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.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Kommunale opplysninger
14 900 Markedspakke
7 000 Oppgjørshonorar
2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 900 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 675 Utlegg boligselgerforsikring Fremtind 4,3 promille av kjøpesum
4 750 Utlegg fotograf - Innebilder, utebilder, dronefoto og plantegning
10 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 89 700

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Rose Mari Røstberg
Eiendomsmegler
rose.rostberg@aktiv.no

Tlf: 988 32 782

Ansvarlig megler bistås av

Rose Mari Røstberg

Eiendomsmegler

rose.rostberg@aktiv.no

Tlf: 988 32 782

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

23.04.2026

































Plantegningen er utarbeidet av Sørø Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Ivar Aasens gate 6 , 3717 SKIEN

 SKIEN kommune

 gnr. 300, bnr. 4615, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 22307-1048

Referansenummer: WQ1316

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



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.

Sørø Taksering AS

Sørø Taksering AS er et takseringsforetak med solid forankring i byggebransjen. Foretaket har mer enn 10 års erfaring fra bygge- og eiendomsrelatert virksomhet, og har levert takseringstjenester de siste 4 årene.

Virksomheten utfører oppdrag i hele Telemark, samt i tilstøtende fylker.

Foretaket består av uavhengige, profesjonelle og faglig kvalifiserte takstmenn, og leverer vurderinger innen følgende områder: eierskifte, skadetakst, reklamasjon, verdivurdering, næring og energirådgivning.

Sørø Taksering AS er medlem av Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), et landsdekkende fagforbund for takstmenn og sakkyndige. Forbundet stiller krav til faglig kompetanse, etterutdanning, etiske retningslinjer og uavhengighet, og arbeider for kvalitet og ensartet praksis innen takseringsfaget.

Rapporter utarbeides i henhold til BMTFs retningslinjer, forskrift til avhendingslova samt NS 3600:2018.



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen

post@sorotaksering.no

926 22 684



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstod på befaringdagen i normalt god stand. Det bemerkes at leiligheten har vært benyttet til utleie, noe som kan ha medført et høyere slitasjenivå enn ved ordinær bruk. Det ble ikke registrert eller avdekket forhold som tilsier behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold og påregnelige oppgraderinger. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget t står på støpt natursteinsgrunnmur mot grunn. Ytterveggene er oppført som reisverk og er kledd utvendig med stående dobbelfalset kledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1983.

Leiligheten har vindu av PVC med 2-lags energiglass, produsert 2014.

Leiligheten har nyere trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2010 og 2023.

Leiligheten har ytterdør av tre med 2-lags energiglass, ukjent produksjonsår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.
Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.
Innvendige slette lettdører.

GULV:

Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, tapet og panelplater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Trepanel på bad, tak-ess og takplater i øvrige rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og trepanel med downlights i tak/himling.

Innredning med slette fronter, servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil på vegg over servant.

Gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg til oppvaskmaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, med kjøkkenplater på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte på vegg, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré med 13 kurser iht oversikt.

Boligen har vannrør utført som rør-i-rør-system. Dette er en moderne løsning der vannrørene ligger beskyttet inne i varerør, noe som gir økt sikkerhet mot lekkasjer og gjør eventuelt vedlikehold og utskifting enklere.

Avløpssystemet er utført med ukjent materiale, da det ikke var synlige avløpsrør tilgjengelig for inspeksjon i leiligheten på befaringdagen. Materialtype, alder og teknisk tilstand er derfor ikke avklart, noe som medfører usikkerhet knyttet til levetid, funksjon og eventuelle skjulte svekkelser. Dette innebærer en risiko for at feil, slitasje eller lekkasjer kan foreligge uten at dette lar seg avdekke ved vanlig visuell kontroll. Eventuelle undersøkelser eller dokumentasjon bør innhentes dersom det er behov for nærmere avklaring av anleggets tilstand.

OPPVARMING:

Varmekabler på bad.

Varmepumpe i stue.

Panelovn på to soverom og stue.

Vedovn i stue.

ROMHØYDE:

2. etasje: 2,51m på kontor, 2,38m på kjøkken og ett soverom, 1,8-2,47m i stue, 2,34m i entré, 2,4m på ett soverom, 2,25m på bad.

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

[Gå til side](#)

Det ble avdekket skjevheter i etasjeskillet. Forholdet kan skyldes underdimensjonert bærekonstruksjon, setninger eller naturlige deformasjoner som har utviklet seg over tid. Slike avvik kan medføre redusert stabilitetsfølelse, skjevbelastninger og økt risiko for videre bevegelser i konstruksjonen dersom årsaken ikke avklares. Det anbefales nærmere undersøkelse av bæresystemet for å vurdere skadeårsak og behov for eventuelle forsterkningstiltak.

Det ble registrert manglende snøfangere på yttertaket. Dette medfører risiko for at snø og is kan rase ukontrollert ned fra takflaten, noe som kan utgjøre fare for personer, dyr og materiell i områdene nedenfor. Forholdet kan også medføre økt belastning på takrenner og tilstøtende bygningsdeler ved snøras. Det anbefales å montere snøfangere der det er behov for å sikre ferdselsarealer og utsatte soner rundt bygningen.

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstillende gjeldende krav. Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

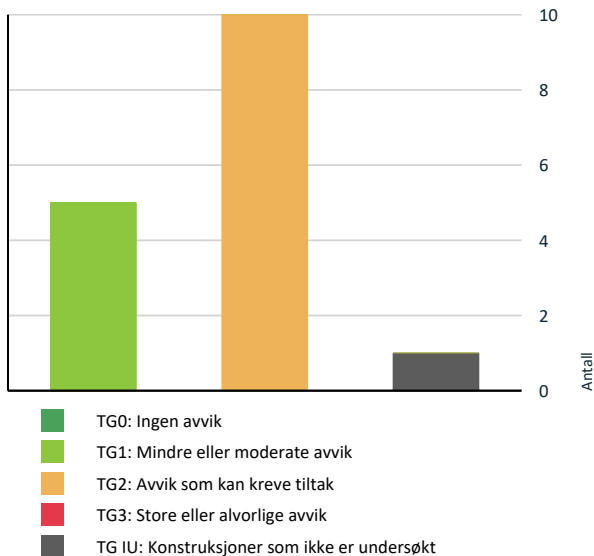
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved boligen/leiligheten er omsøkt og godkjent av kommunen. Det ble fremlagt igangsettingstillatelse for oppføring av utvendig trapp samt fjerning av innvendig trapp. Det er imidlertid ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket, slik det kreves for å dokumentere lovlig avslutning av søknadspliktige arbeider. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1920

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggt tekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renoveret etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggt tekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

Standard

Boligen er over 100 år gammel, og det må derfor påregnes at bygningsmessige løsninger og konstruksjoner i flere deler av bygget avviker fra dagens standard og forskriftsnivå. Dette er naturlig sett i lys av byggets alder og opprinnelige byggeskikk. Nærmere beskrivelser fremgår under de enkelte konstruksjonene.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takets konstruksjon, taktekking og skorstein med særlig nær tilknytning til leiligheten, er kun vurdert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige hensyn har det ikke vært mulig å utføre nærmere besiktigelse fra tak eller stige. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra bakken. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå, og som først kan avdekkes ved nærmere inspeksjon. Dette innebærer en usikkerhet knyttet til vurderingen av bygningsdelen.

Det ble registrert mosebegroing på takstein. Videre ble det observert at valgt nedløpsløsning ved inngangspartiet medfører store vannmengder, og at vann ved større nedbørmengder kan renne over takrennen.

TG 2 vurderes grunnet mosebegroing på takstein og uheldig nedløpsløsning ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Mosebegroingen har oppstått som følge av påvirkning fra naturlige omgivelser og fuktpåvirkning over tid. Overrenning ved inngangspartiet har sammenheng med valgt utforming av nedløpsløsningen og store vannmengder ved nedbør.

Risiko:

Mose kan holde på fukt og gi økt belastning på taksteinen, med risiko for frostsprengning i vinterhalvåret. Den valgte nedløpsløsningen kan ved større nedbørmengder føre til overrenning fra takrennen og økt vannbelastning på nærliggende bygningsdeler og terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid på taktekkingen dersom utviklingen vedvarer. Overrenning ved inngangspartiet kan også gi behov for oppfølging og utbedring av vannavledningen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å rense takflaten for mose og følge opp med jevnlig vedlikehold. Det anbefales også å utbedre nedløpsløsningen ved inngangspartiet slik at vann ledes bort uten overrenning ved større nedbørmengder.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført med reisverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige vegger er kledd med stående dobbelfalset trekledning. Kledningen er visuelt undersøkt på utsatte områder og fremstår generelt i normal stand.

Det er registrert mangelfull lufting i underkant av kledningen, samt utskjæringer fremstår i dårlig stand grunnet fukt og råteskader.

TG 2 vurderes grunnet mangelfull lufting i underkant av kledningen og registrerte fukt- og råteskader i utskjæringer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Mangelfull lufting i underkant av kledningen har gitt redusert uttørring av trekledningen. Dette har bidratt til fuktbelastning og utvikling av råteskader i utskjæringene.

Risiko:

Vedvarende fuktbelastning kan føre til videre nedbrytning av trekledningen og økt skadeomfang i utsatte områder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utskifting av skadde bygningsdeler og økt vedlikeholdsbehov for ytterveggene.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i underkant av kledningen og skifte ut skadde materialer i berørte områder.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loftet er av eldre dato og ble inspisert fra luke plassert på innsiden av ett soverom. Det ble foretatt fuktmåling i undertak og tilhørende konstruksjon uten at det ble registrert nevneverdige fuktverdier på befaringsdagen. Det ble samtidig avdekket manglende isolasjon, utilfredsstillende ventilering, fuktskjolder, noe underdimensjonert bæring samt at lufting fra avløp er ført fritt ut i loftsrommet, noe som medfører lukt.

TG 2 vurderes grunnet manglende isolasjon, utilfredsstillende ventilering, registrerte fuktskjolder, noe underdimensjonert bæring og feilført lufting fra avløp til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Forholdene skyldes mangelfull utførelse av isolering, ventilering og avlufting i loftskonstruksjonen. Fuktskjoldene indikerer at loftet over tid har vært utsatt for fuktbelastning.

Risiko:

Utilfredsstillende ventilering og feilført avløpslufting kan gi økt fuktbelastning, lukt og risiko for videre skadeutvikling i loftskonstruksjonen. Noe underdimensjonert bæring kan medføre økte deformasjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert funksjon i loftskonstruksjonen, økt vedlikeholdsbehov og behov for utbedringer. Lukt fra avløpslufting vil også kunne påvirke opplevd brukskvalitet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilering og føre avløpsluftingen over tak i henhold til egnet løsning. Det anbefales videre å etterisolere der dette mangler og å få vurdert behov for forsterkning av bæringen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i hovedsak i forventet stand ut fra alder, og det ble ikke registrert slitasje eller skader av vesentlig betydning ved de fleste vinduene. Det ble imidlertid avdekket punktert glass på soverom, og de eldste vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og gradvis svekket isolasjonsevne. Det bemerkes at punkterte glass kan være krevende å avdekke uten riktige lys- og temperaturforhold, og at det derfor ikke kan utelukkes at enkelte forhold ikke var synlige på befaringsdagen.

Forventet levetid på vinduer er 40 år.

TG 2 vurderes grunnet punktert vindu på ett soverom og alder på de eldste vinduene.

Årstill: 1983 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Punktert glass oppstår ved svikt i forseglingen mellom glasslagene. De eldste vinduene er preget av alder og naturlig slitasje over tid.

Risiko:

Svekket tetthet og økende alder kan gi redusert isolasjonsevne, videre funksjonsvekkelse og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert bokomfort, økt varmetap og påregnelige kostnader til vedlikehold eller utskifting av enkelte vinduer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å skifte punktert vindusglass på soverom og følge opp de eldste vinduene med jevnlig vedlikehold og utskifting ved behov.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Dørene fremstår i hovedsak i forventet stand ut fra alder, men det ble registrert fuktpåvirkning på inngangsdøren.

TG 2 vurderes grunnet fuktpåvirkning på inngangsdøren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Fuktpåvirkningen har oppstått som følge av værbelastning og fuktsporing over tid.

Risiko:

Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer og redusert funksjon i døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og behov for utbedring eller utskifting av inngangsdøren.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å vedlikeholde og om nødvendig utbedre eller skifte berørte deler av inngangsdøren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordvestvendt balkong på m2 ved inngangsparti. Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av tre. Balkongen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Årstall: 2015 **Kilde:** Andre opplysninger: Det ble fremlagt igangsettelsestillatelse på foretaket. Dette ble lagt til grunn for alderen.

INNSENDIG

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det ble registrert slitasje på gulv og veggoverflater utover ordinær bruksslitasje. Det må samtidig påregnes enkelte mindre hull, misfarging og skjolder etter tidligere plassering av bilder, hyller og møblement. På gulv ble det også registrert overflateslitasje, riper og misfarging knyttet til bruk og plassering av inventar

TG 2 vurderes grunnet slitasje på gulv og veggoverflater utover det som kan forventes ved normal bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Forholdet har sammenheng med aldersrelatert bruksslitasje og belastning fra møblering, inventar og tidligere innfestinger i overflatene. Dette har ført til merker, hull, riper og misfarging på gulv og vegger.

Risiko:

Videre bruk uten vedlikehold vil kunne medføre ytterligere overflateslitasje og forringelse av overflatenes uttrykk. Risikoen knytter seg i hovedsak til videre estetisk nedbrytning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet innebærer at kjøper må påregne vedlikehold eller overflateoppussing for å oppnå ønsket standard. Avviket har betydning for overflatenes fremtoning, men ikke nødvendigvis for bygningsdelens funksjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utføre nødvendig overflatebehandling av gulv og vegger etter behov.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad ble pusset opp i 2010, i følge tidligere salgsoppgave. Gjeldende byggt teknisk forskrift på oppføringstidspunktet (TEK97) er lagt til grunn som referanse. Det ble ikke fremlagt noen form for dokumentasjon av utførelsen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og trepanel med downlights i tak/himling.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen.

TG 2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Avviket skyldes materialvalg som ikke er tilstrekkelig fuktbestandig for plassering i våtsone.

Risiko:

Fuktbelastning på trevindu i våtsone kan føre til oppfukning, nedbrytning og redusert tetthet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og behov for utbedring eller utskifting dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å kontrollere tilstanden på vinduet jevnlig og vurdere utbedring eller utskifting til løsning med bedre fuktbestandighet.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 14mm fall over en lengde på 2m ut fra dørterskel mot sluk. Dette er tilstrekkelig fall på gulv da det er krav til tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som regelmessig utsettes for vann for gjeldende byggt teknisk forskrift ved oppføringstidspunkt. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Membran fra badet ble pusset opp i 2010, i følge tidligere salgsoppgave. Det ble registrert sluk og klemring av plast, men det var ikke synlig slukmansjett under klemringen. Videre er sluket lite tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold grunnet plassering av dusjkabinett. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring og begrenset tilgang til sluk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Forholdet har trolig sammenheng med feil utførelse ved senere oppussing, samt at plasseringen av dusjkabinettet gir redusert tilgang til sluket.

Risiko:

Begrenset tilgang til sluket og mulig svakhet i slukløsningen kan medføre at avvik eller begynnende fuktskader ikke avdekkes i tide.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til sluk- og membranløsningens faktiske tilstand. Kjøper må påregne oppfølging og mulig behov for utbedring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å sikre bedre tilgang til sluket for inspeksjon og rengjøring. Ved fremtidig oppgradering av badet anbefales det å etablere dokumentert sluk- og membranløsning.



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Nylig foliert innredning fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene består av rør-i-rør-system, som innebærer at vannrørene ligger i ekstra plastrør slik at eventuelle lekkasjer ledes synlig til fordelerskap. Fordelerskap plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert.

Stoppekran er ikke tilgjengelig i leiligheten, men plassert i kjeller. Det bemerkes at kjelleren ikke var tilgjengelig under besiktigelsen, og stoppekranen ble derfor ikke kontrollert.

TG 2 vurderes grunnet manglende stoppekran tilgjengelig i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Forholdet skyldes at det ikke er montert stoppekran i fordelerskapet i forbindelse med oppussing.

Risiko:

Ved en eventuell lekkasje eller annen hendelse som krever rask avstengning av vannet, kan manglende tilgjengelighet føre til forsinket avstengning og økt skadeomfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan gi redusert brukssikkerhet og innebære større konsekvenser for kjøper ved vannlekkasje eller behov for rask avstengning.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere lett tilgjengelig stoppekran for leiligheten, fortrinnsvis i eller ved fordelerskapet.

TG IU Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrørene er av ukjent utførelse, og både alder og materialbruk er ukjent.

Det ble ikke registrert lukt av betydning på befaringsdagen, men rørene var i hovedsak ikke tilgjengelige for nærmere inspeksjon. Det ble ikke registrert tilgjengelig stakeluke i leiligheten, og kjeller var heller ikke tilgjengelig under besiktigelsen, slik at eventuell stakeluke eller øvrige synlige deler av anlegget der ikke ble kontrollert. Tilstanden på avløpsanlegget er derfor ikke vurdert.

TGIU vurderes grunnet manglende inspeksjonsmulighet samt ukjent alder og materialbruk.

Årsak: Forholdet skyldes at avløpsanlegget ikke var tilgjengelig for inspeksjon, og at det ikke foreligger opplysninger om alder eller materialbruk.

Risiko: Manglende inspeksjon og ukjente forhold kan medføre at svakheter, slitasje eller skader i avløpsanlegget ikke avdekkes. Konsekvens: Forholdet innebærer usikkerhet for kjøper knyttet til avløpsrørens tilstand, funksjon og forventet gjenværende brukstid. Anbefalt tiltak: Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av avløpsanlegget når tilgang foreligger, slik at utførelse, tilstand og eventuell stakeløsning kan avklares.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det ble registrert luftespalte for tilluft under dørblad til bad. For øvrig mangler leiligheten ventilering for tilluft, med unntak av ventil i ett soverom. Luftutskiftingen i leiligheten vurderes derfor som utilstrekkelig.

TG 2 vurderes grunnet mangelfull tilluftsventilering i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Forholdet skyldes at det ikke er etablert tilstrekkelig løsning for tilluft i leiligheten.

Risiko:

Mangelfull tilluft kan gi redusert luftutskifting og økt risiko for opphopning av fukt og dårlig innelima.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert bokomfort og økt behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende ventilering.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluftsventilering i leiligheten.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2023. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter, produsert i 2016 i følge hjemmelshaver, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk.

Bereideren fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereider er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

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

Sikringskap med automatsikringer, plassert i entré med 13 kurser iht oversikt.

Sikringskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1920 Mye av det elektriske er byttet, men det er usikkert om alt er nytt. Derfor er byggeåret brukt som grunnlag.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid av egeninnsats på det elektrisk anlegget i selgers eie.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, oppgraderinger eller kontroll. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggets tekniske tilstand, kapasitet og forskriftsmessige utførelse.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Undersøkelsen er ikke gjort av en elektriker, og vurderingen er derfor overordnet. Det anbefales å få en elektriker til å gjennomføre en grundig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og behov for utbedringer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

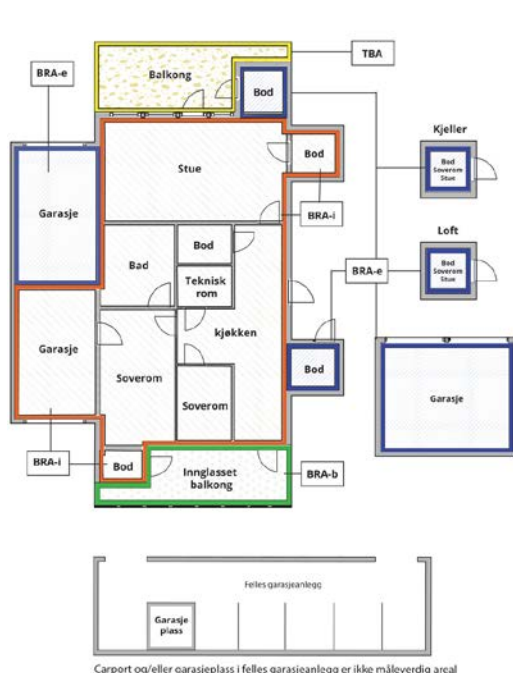
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



| | |
|---------------------------------|---|
| 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 bod |
| 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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | 86 | | | 86 | 4 |
| SUM | 86 | | | | 4 |
| SUM BRA | 86 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Gang/entré, bad, to soverom, kontor, stue, kjøkken | | |

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trapp hull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved boligen/leiligheten er omsøkt og godkjent av kommunen. Det ble fremlagt igangsettingstillatelse for oppføring av utvendig trapp samt fjerning av innvendig trapp. Det er imidlertid ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket, slik det kreves for å dokumentere lovlig avslutning av søknadspliktige arbeider. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om:

2023- Montert ny varmepumpe og lagt opp til ny kurs.
2026- Foliert kjøkkeninnredning.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------------|---------------|
| 15.4.2026 | Kenneth Sørø Olsen | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|--------------------|--|---------------|
| 4003 SKIEN | 300 | 4615 | | 2 | 389 m ² | Tomtearealet er basert på informasjon fra Propcloud (PropCloud er en digital eiendomsplattform.) | Ikke relevant |

Adresse

Ivar Aasens gate 6

Hjemmelshaver

Kihle Annette, Makuska Kestutis

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde i Skien, i bydelen Søre/Nordre Nylende, med relativt kort avstand til sentrum, jernbanestasjon og øvrige servicefunksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Asfaltert adkomst til bygget.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|----------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse | 09.04.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 15.04.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 15.04.2026 | | Fremvist | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 21.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

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 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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.



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

Annette Kihle

Kestutis Makuska

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ivar Aasens Gate 6

3717 Skien

4003-300/4615/0/2



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøkken
vindu

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

gulv er noen skeiv, gammelt hus

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**



Gammel kjeller som tilhører første etasje brukes kun til lagring

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Det oppstod tett avløp i første etasje rundt 2023. Septikbilen fant en bleie som var blitt skylt ned i toalettet.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Rørlegger Syvertsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Det oppstod tett avløp i første etasje rundt 2023. Septikbilen fant en bleie som var blitt skylt ned i toalettet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: El Boss AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny sikring til varmepumpe

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**

Utvendig trapp ble oppført for omtrent 10 år siden. Den innvendige trappen ble tettet igjen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Utvendig trapp ble oppført for omtrent 10 år siden. Den innvendige trappen ble tettet igjen. Jeg ble informert om at det foreligger godkjente tegninger hos kommunen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **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?: 2026

Firmanavn: Design pro

Beskrivelse av arbeidet: Foloring av kjøkkenfronter, 10 års garanti (mot falming), og 2 års garanti på monteringen.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Gklima

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmpumpe

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

♦ **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.



Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614780328
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr 938759839
 Navn SKIEN KOMMUNE

Adresse Postboks 158 Sentrum, 3701 SKIEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato / Orgnr 010885
 Navn MAKUSKA KESTUTIS
 230178
 Navn KIHLE ANNETTE

Bruksenhe KASTANJEVEIEN 30, 3151 TOLVSRØD
 Adresse KASTANJEVEIEN 30, 3151 TOLVSRØD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 4003
 Gnr 300
 Bnr 4615

Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|------|-----|------|-----|-----|
| 4003 | 300 | 4615 | 0 | 1 |
| 4003 | 300 | 4615 | 0 | 2 |

| Formålskode | Formålsekseksjon | Boligsekseksjon | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|-------------|------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|
| 87 / 174 | Boligsekseksjon | Boligsekseksjon | Nei | Nei |
| 87 / 174 | Boligsekseksjon | Boligsekseksjon | Nei | Nei |

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 1973557 Tinglyst: 19.09.2024
 STATENS KARTVERK

Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvierten (kommunen) | | |
|---|---|---------------|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
| Skien | Torggata 2, 3724 Skien Postboks 158, 3701 Skien | Saleh Alhafni |

| 1. Opplysninger om innsenderen | | | |
|---|--------------------|---------------------|---------------|
| Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e). | | | |
| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse | |
| Kestutis Makuska | 010885 | k.makuska@gmail.com | |
| Adresse | Postnummer | Poststed | Telefonnummer |
| Kastanjeveien 30 | 3151 | Tolvsrød | 90708331 |

| 2. Opplysninger om eiendommen | | | | |
|-------------------------------|----------------|----------|----------|----------|
| Kommunensnr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
| 4003 | Skien | 300 | 4615 | |

| 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)) | | |
|--|------------------|-----------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
| 010885 | Kestutis Makuska | 1/2 |
| 230178 | Annette Kihle | 1/2 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---------------|---------------|----------|---|---------------|---------------|------|---|---------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|--|
| Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Seksjonsnummer | Seksjonens formål | | | | Sameiebrøk (teller) | | | | Tilleggsareal | | | | | | | |
| | B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | | | | Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | | | | Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) | | | | | | | |
| S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | |
| 1 | B | 87 | | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | 49 | |
| 2 | B | 87 | | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | 50 | |
| 3 | | | | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | 51 | |
| 4 | | | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | 52 | |
| 5 | | | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | 53 | |
| 6 | | | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | 54 | |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | 55 | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | 56 | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | 57 | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | 58 | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | 59 | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | 60 | |
| Sum tellere: | | 174 | | Nevner = | | 174 | | | | | | | | | | |

| | |
|------------|---|
| Dato | Innsenderens underskrift |
| 20.08.2024 |  |

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato
20.08.2024

Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering


Side 2 av 4

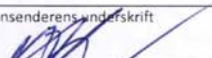
| 8. Vedlegg som skal følge søknaden | |
|------------------------------------|--|
| a) | Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene |
| b) | Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig |
| c) | Sameiets vedtekter |
| d) | Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal |
| e) | Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon |
| f) | Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur |
| g) | Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges. |


| 9. Innsendte plantegninger | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen |

| 10. Underskrifter | | |
|-------------------|---|--------------------------------|
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Skien 20.08.2024 |  | KESTUTIS MAKUSKA |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Skien 20.08.2024 |  | ANNETTE KIHLE |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

| 11. Kommunens saksbehandling | |
|------------------------------|---|
| a) | <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler |
| b) | <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av) |

| 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut): | | | | |
|---|----------------|--|----------|----------|
| Kommun.nr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
| 4003 | Skien | 300 | 4615 | |
| Dato | Underskrift | Stempel | | |
| 17.09.2024 | Sakh Alkefni |  SKIEN KOMMUNE | | |

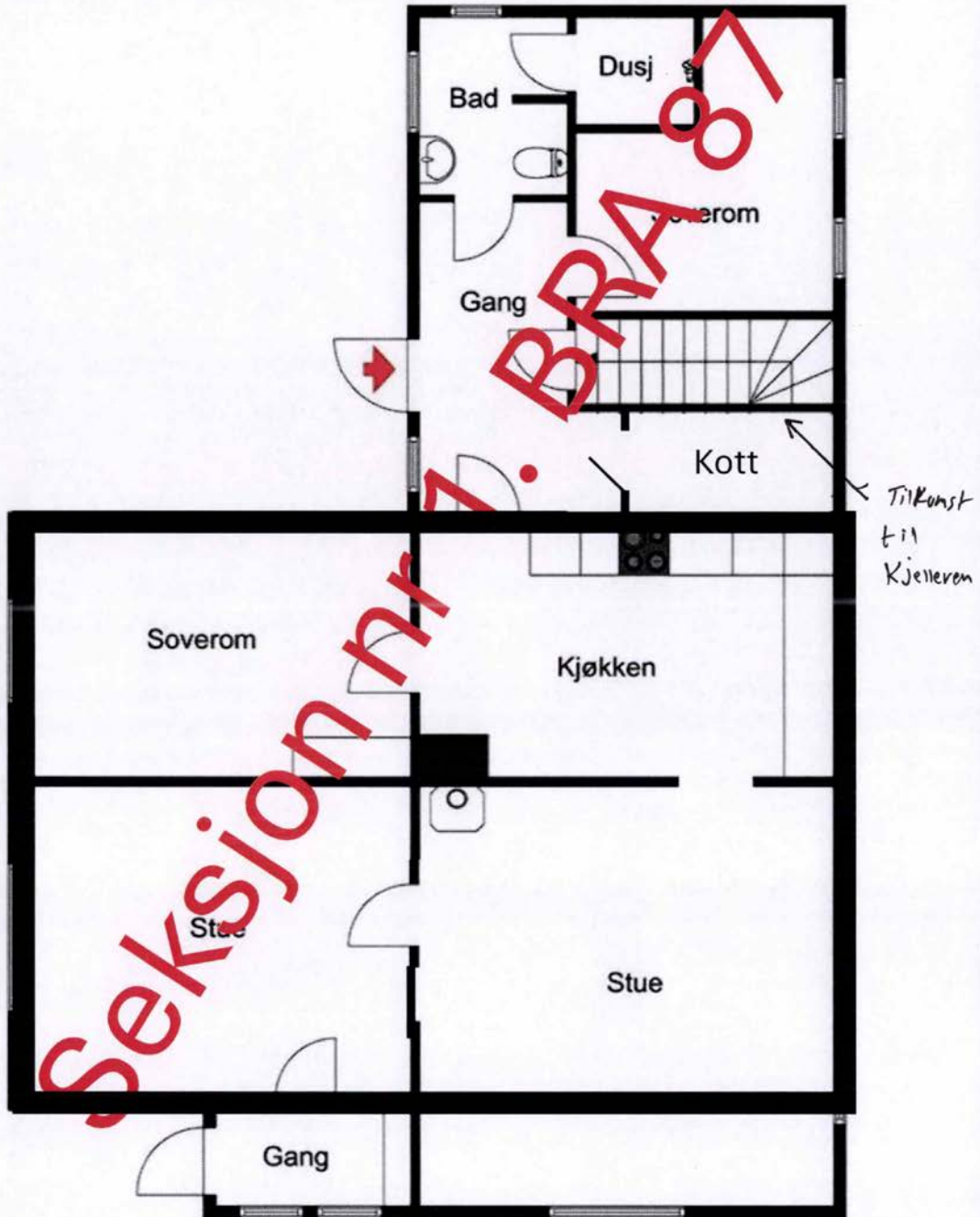
| | |
|------------|---|
| Dato | Innsenderens underskrift |
| 20.08.2024 |  |

| 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---------------|----------------|---|---|---------------|----------------|------|---|---------------|----------------|------|---------|---------------|----------------|------|---------|---------------|----------------|
| Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Seksjonsnummer | Seksjonens formål | | | | Sameiebrøk (teller) | | | | Tilleggsareal | | | | | | | | | | |
| | B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | | | | Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | | | | Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) | | | | | | | | | | |
| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
| 61 | | | | 85 | | | | 109 | | | | 133 | | | | 157 | | | |
| 62 | | | | 86 | | | | 110 | | | | 134 | | | | 158 | | | |
| 63 | | | | 87 | | | | 111 | | | | 135 | | | | 159 | | | |
| 64 | | | | 88 | | | | 112 | | | | 136 | | | | 160 | | | |
| 65 | | | | 89 | | | | 113 | | | | 137 | | | | 161 | | | |
| 66 | | | | 90 | | | | 114 | | | | 138 | | | | 162 | | | |
| 67 | | | | 91 | | | | 115 | | | | 139 | | | | 163 | | | |
| 68 | | | | 92 | | | | 116 | | | | 140 | | | | 164 | | | |
| 69 | | | | 93 | | | | 117 | | | | 141 | | | | 165 | | | |
| 70 | | | | 94 | | | | 118 | | | | 142 | | | | 166 | | | |
| 71 | | | | 95 | | | | 119 | | | | 143 | | | | 167 | | | |
| 72 | | | | 96 | | | | 120 | | | | 144 | | | | 168 | | | |
| 73 | | | | 97 | | | | 121 | | | | 145 | | | | 169 | | | |
| 74 | | | | 98 | | | | 122 | | | | 146 | | | | 170 | | | |
| 75 | | | | 99 | | | | 123 | | | | 147 | | | | 171 | | | |
| 76 | | | | 100 | | | | 124 | | | | 148 | | | | 172 | | | |
| 77 | | | | 101 | | | | 125 | | | | 149 | | | | 173 | | | |
| 78 | | | | 102 | | | | 126 | | | | 150 | | | | 174 | | | |
| 79 | | | | 103 | | | | 127 | | | | 151 | | | | 175 | | | |
| 80 | | | | 104 | | | | 128 | | | | 152 | | | | 176 | | | |
| 81 | | | | 105 | | | | 129 | | | | 153 | | | | 177 | | | |
| 82 | | | | 106 | | | | 130 | | | | 154 | | | | 178 | | | |
| 83 | | | | 107 | | | | 131 | | | | 155 | | | | 179 | | | |
| 84 | | | | 108 | | | | 132 | | | | 156 | | | | 180 | | | |
| Sum tellere: | | | | Nevner = | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dato | | | | Innsenderens underskrift | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20.08.2024 | | | |  | | | | | | | | | | | | | | | |

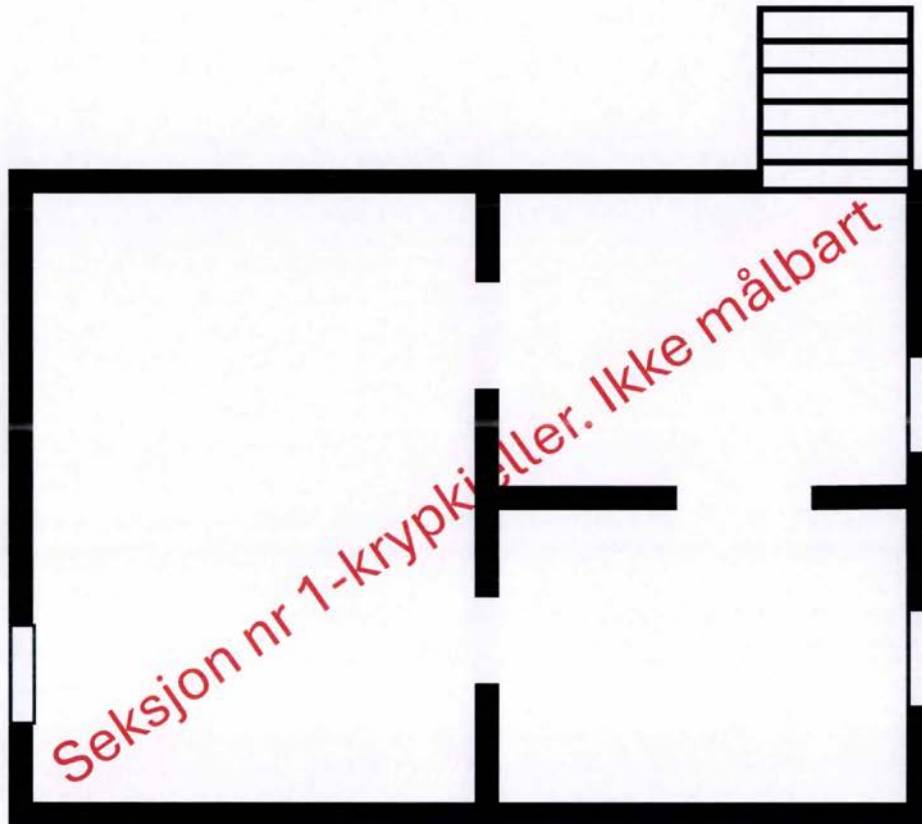




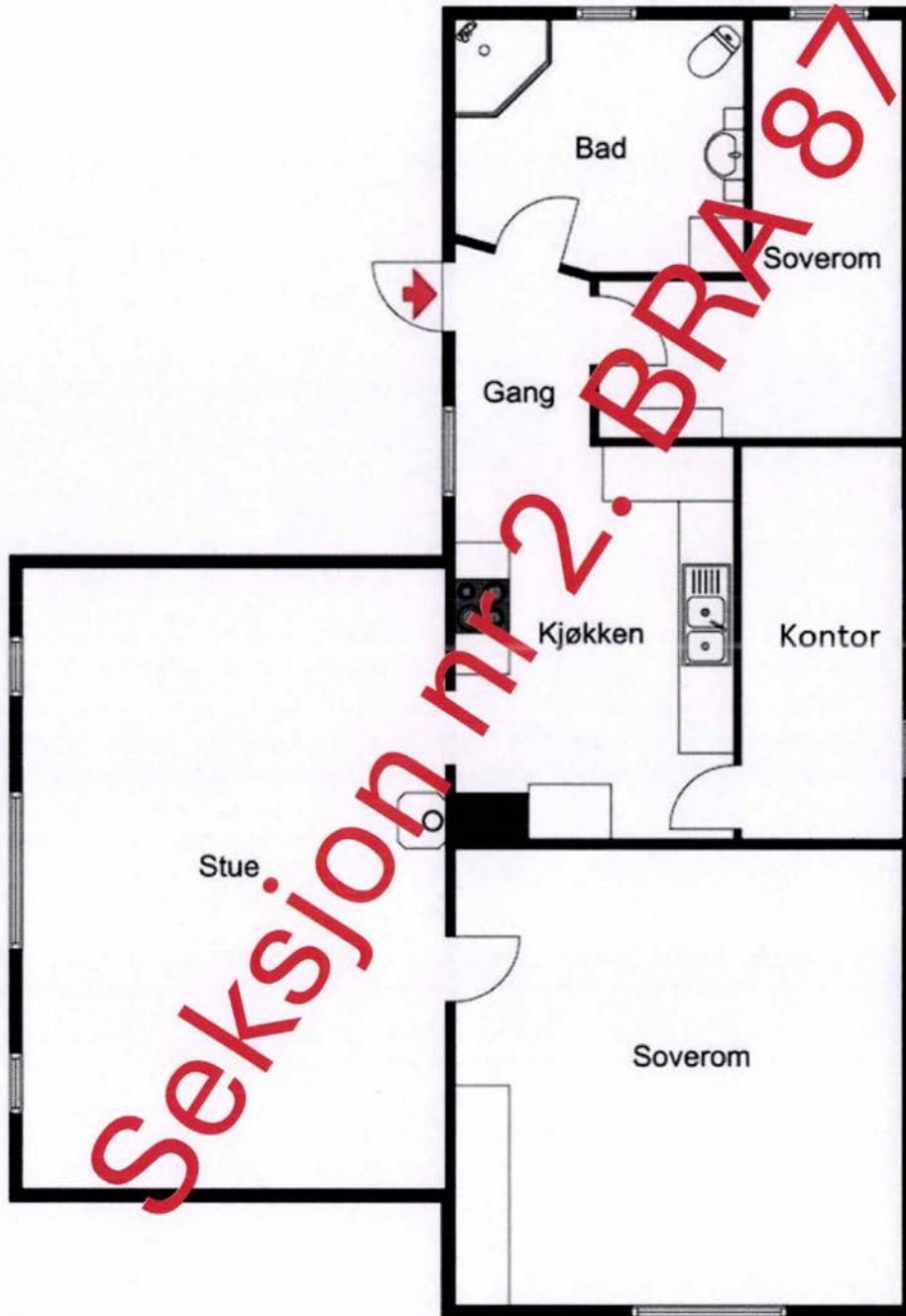
Ivar Aasens Gate 6. 1 etg. P-rom: 81m². BRA: 87m²



Ivar Aasens Gate 6. Seksjon nr 1.
Krypkjeller, Ikke målbart areal.



Ivar Aasens Gate 6. 2 etg. P-rom 82m². BRA: 87m².



**VEDTEKTER
FOR IVAR AASENS GATE 6,
3717 skien]**

Vedtatt
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65.

§1 Eierforhold

Sameiets navn er Ivar Aasens gate 6 og har gårdsnummer 300 og bruksnummer 4615 i Skien kommune.

Sameiet består av to boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.

Hver seksjon eies som egen boenhet med tilhørende rettigheter og plikter.

§2 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Om ikke annet er bestemt i disse vedtektene gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Alt areal som ikke er en del av seksjonene, regnes som fellesareal.

§3 Eksklusiv bruksrett til uteområder

Seksjon 1 har eksklusiv bruksrett til uteområdet mot gaten Ivar Aasens gate (1. etasje), samt foran inngangsparti til seksjonen. Se skisse markert seksjonnummer 1.

Uteområdet på baksiden av huset tilhører seksjonsnummer 2, (2. etasje). Se skisse markert seksjonsnr 2.

Se skisse vedlagt,

Bruksretten innebærer at den enkelte seksjonseier:

- disponerer området alene
 - har ansvar for vedlikehold
 - kan gjøre normale tilpasninger (beplantning, møblering osv.)
- Større tiltak (bygging, terrasser, gjerder osv.) må godkjennes av begge eiere.

§4 Vedlikehold

- Innvendig vedlikehold: ansvar for egen seksjon
 - Uteområder med bruksrett: ansvar for den som bruker området
 - Felles bygningsdeler (tak, fasade, drenering osv.): deles likt (50/50) med mindre annet avtales
-

§5 Kostnader

Felles kostnader fordeles likt mellom seksjonene, med mindre annet er avtalt.

§6 Beslutninger

Beslutninger som påvirker begge seksjoner må godkjennes av begge eiere.

§7 Endringer

Endringer i vedtektene krever enighet mellom begge eiere.

§8 Tvister

Uenigheter forsøkes løst i minnelighet. Dersom dette ikke lykkes, kan saken bringes inn for ordinære domstoler.

§9 Annet

Seksjonnr 2 har tilgang til nødvendig vedlikehold av varmtvannsbereder plassert i kjeller i seksjon 1. Tidspunkt avtales med beboer i seksjons 1.

§10 Ikrafttredelse

Vedtektene gjelder fra dato: 02.12.2025



Arnfinn W. Mæland
Eier seksjonnr 1

Signatur:

Arnfinn Mæland

Dato 20.04..2025

Kestutis Makuska
Eier seksjonnr 2



Kestutis Makuska (Apr 20, 2026 10:36:52 GMT+2)



SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
KONGENSGATE 20 V
SENTRALBORD 21507

Skien, den 8 / 6 19 66.

ANSVARSHAVENDE

Herr Nils Hansen,
L i m i ,
S k i e n .

SONE:

Indre

ARB. ART:

Ombygging, bad og v.c.

BYGGEMELDING

| | | |
|----------|--------------------------|-------------------|
| Eiendom | I. Aasensgt. 6. | gate/vei |
| Matr.nr. | g.nr. | br.nr. |
| Eier | Signe og Marie Haugerød. | |
| Dato | 23 / 8 19 65. | Beh. 8 / 9 19 65. |



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

Bygningssjefens kontor, den 8. juni 1966.

Toralf Hovi

Rolf Hobæk

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

149/62.

TH/MF.

Anne Marie og Signe Haugerød,
Skien.

Repr. arbeider i
Ivar Aasensgate 6, anm. av 12/4-62 .

Reparasjonsarbeidene tillates utført under
forutsetning av at lysflaten i alle beboelsesrom blir
større enn 10 % av gulvflaten.

Bygningssjefen i Skien, den 24. april 1962.

Jens Per Jensen.

Toralf Hovi.

17/10-62 Insp. Arbeidet pågår
30/11-62 Insp. Ingen feltsede, men har ringt
med en av eierne som opplyser at det
igjenstår bare tapetsering og pålegning
av linoleumbelegg på gulvene.
28/1-63 Insp. Arbeidet er ferdig
31/1-63 ferdig altst. sekk. ✓



Arkitektkontoret Henning Karlsen AS

Klyvevegen 9
3740 SKIEN

Deres ref.

Vår ref.
15/06226-3

Dato

21.08.2015

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1Saken er behandlet i delegert sak nr.: **560/15**

| | |
|------------------------|---|
| Gårds- og bruksnummer: | 300/4615 |
| Byggested (adresse): | Ivar Aasensgate 6 |
| Tiltakstype: | Tilbygg. |
| Bygningstype: | Tomannsbolig |
| Bruksareal (BRA): | 3,5m ² nytt – totalt 80,5m ² i 1.etg. 3,5m ² nytt – totalt 80,5m ² i 2.etg. Totalt nytt 161m ² |
| Bebygd areal (BYA): | 104 m ² |

Saksopplysninger, dokumenter som godkjennes

Ansvarlig søker: Arkitektkontoret Henning Karlsen AS
Tiltakshaver: Kyrre K. Kaupang
Søknad mottatt dato: 17.08.2015
Situasjonskart datert: 30.03.2015
Byggetegninger datert: 18.03.2015 rev. 02.08.2015
Gjennomføringsplan datert: 17.08.2015

Ansvarsrett

Lokal godkjenning for ansvarsrett etter plan- og bygningsloven § 22-3 gis til følgende foretak:

| Ansvarlig foretak | Tiltaks-klasse | Sentral/ lokal godkj. | Funksjon | Fagområde |
|-------------------------------------|----------------|-----------------------|----------|-------------------------|
| Arkitektkontoret Henning Karlsen AS | 1 | Sentral | SØK/ PRO | Arkitekturprosjektering |
| Sekkermester T. Baksaaas | 1 | Lokal | UTF | Bygg og installasjoner |

Beskrivelse av søknaden og tiltaketDet søkes om oppføring av nytt utvendig vindfang og utvendig trapp til 2. etasje samt igjentetting av innvendig trapp på Gbnr.300/4615, Ivar Aasensgate 6. Endring av BRA til totalt 161m² likt fordelt på**Plan og byggesak**

Tlf: 35 58 10 00
Faks: 35 58 11 21
skien.postmottak@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk Kaffehuset, H.Ibsensgt 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839



2.etasjer. Nytt BYA 104m².

Det er ikke innkommet merknader fra varslede naboer.

Planstatus

Området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, vedtatt 25.04.2015.

Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningsloven samt formål og bestemmelser i gjeldende arealplan, og kan godkjennes som omsøkt.

Etter delegert fullmakt gitt av bystyret i vedtak av 20.01.00 er det fattet følgende

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1, gis det tillatelse til omsøkt tiltak.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

- 1 Alt avfall fra bygging, rehabilitering og riving skal sorteres og bringes til lovlig avfallsanlegg. Med lovlig avfallsanlegg menes anlegg med tillatelse etter forurensningsloven § 29.
- 2 Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³. Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen, og skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³, med mindre det kan dokumenteres at dette er unødvendig for å ivareta kravet til maksimumskonsentrasjon, jf. TEK 10 § 13-5.
- 3 De godkjente tegninger, beskrivelser og situasjonsplan må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra kommunen.

Krav før tiltaket tillates satt i gang:

- Tilknytningsavgift for vann og kloakk må være betalt, jf. forskriftene for vann og kloakk i Skien kommune punkt 7.1 og 7.3.

Krav før tiltaket tillates tatt i bruk:

- Ferdigattest, alternativt midlertidig brukstillatelse, må foreligge. Søknad om ferdigattest må innsendes av ansvarlig søker sammen med sluttokumentasjon, som skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og med plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl § 21-10.
- Ved søknad om ferdigattest skal søker bekrefte at FDV-dokumentasjon er overlevert byggverkets eier, jf. SAK § 8-1.
- Dersom det er foretatt mindre justeringer av tiltaket – som ikke krever endrings søknad – skal ansvarlig søker senest ved søknad om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse sende oppdatert situasjonsplan, "som bygget"-tegninger og dokumentasjon på tiltakets plassering slik det er utført. Dokumentasjon på tiltakets plassering skal skje enten ved innmålte koordinatverdier eller ved inntegning på tidligere godkjent situasjonsplan, jf. SAK § 8-1.
- Husnummerskilt må være oppsatt på husvegg slik at det er godt synlig fra veien.
- Tiltak på seksjonert eiendom krever reseksjonering. Dette kan først utføres når ferdigattest foreligger.

Generelle opplysninger/forutsetninger

- Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Eventuell klage må sendes skriftlig senest innen 3 uker etter at vedtak er mottatt.
- Det forutsettes at ansvarlig søker har oppfylt den lovbestemte plikten til å påse at søknad med vedlegg er fullstendig, og at tiltaket er planlagt slik at alle krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven er oppfylt.
- Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon.

Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.

Med hilsen

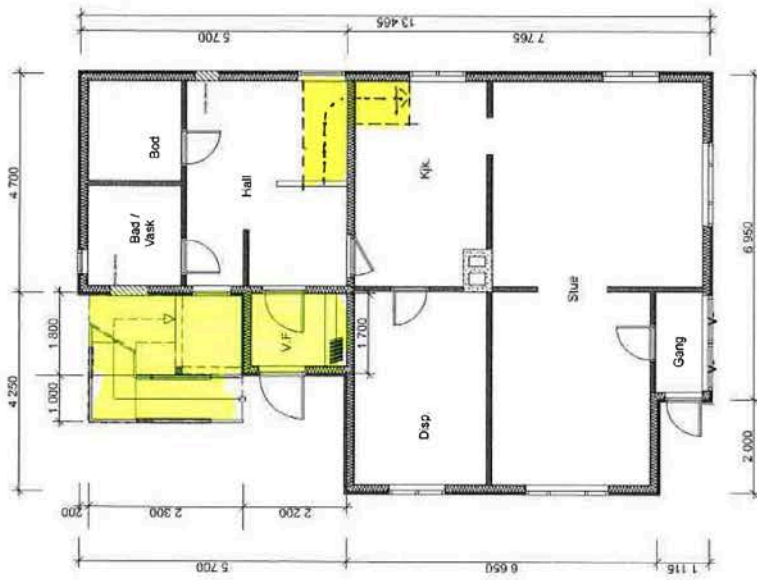
Vegard Fjeld
Konstituert fagansvarlig Byggesak

Frode Johannessen
byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Vedlegg:
Situasjonskart
Byggetegninger

Kopi: Kyrre K. Kaupang



1 - Etasje



2 - Etasje

02.08.15

Utvending trapp til 2.Etasje
Nytt vindfang i 1.Etasje

Kyrre K. Kaupang
G.Nr: 300 BL.Nr: 4615
Ivor Aasenag. 5 3177 Skien.

NEI skal skal på
Arcticlines på
Arcticlines
Arcticlines
Arcticlines om
mulige event

Arkitektkontoret
HENNING KARISEN AS

Høyveien 9, 3940 SKIEN

© Alle rettigheter til disse tegningene forprosjektet er reservert. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

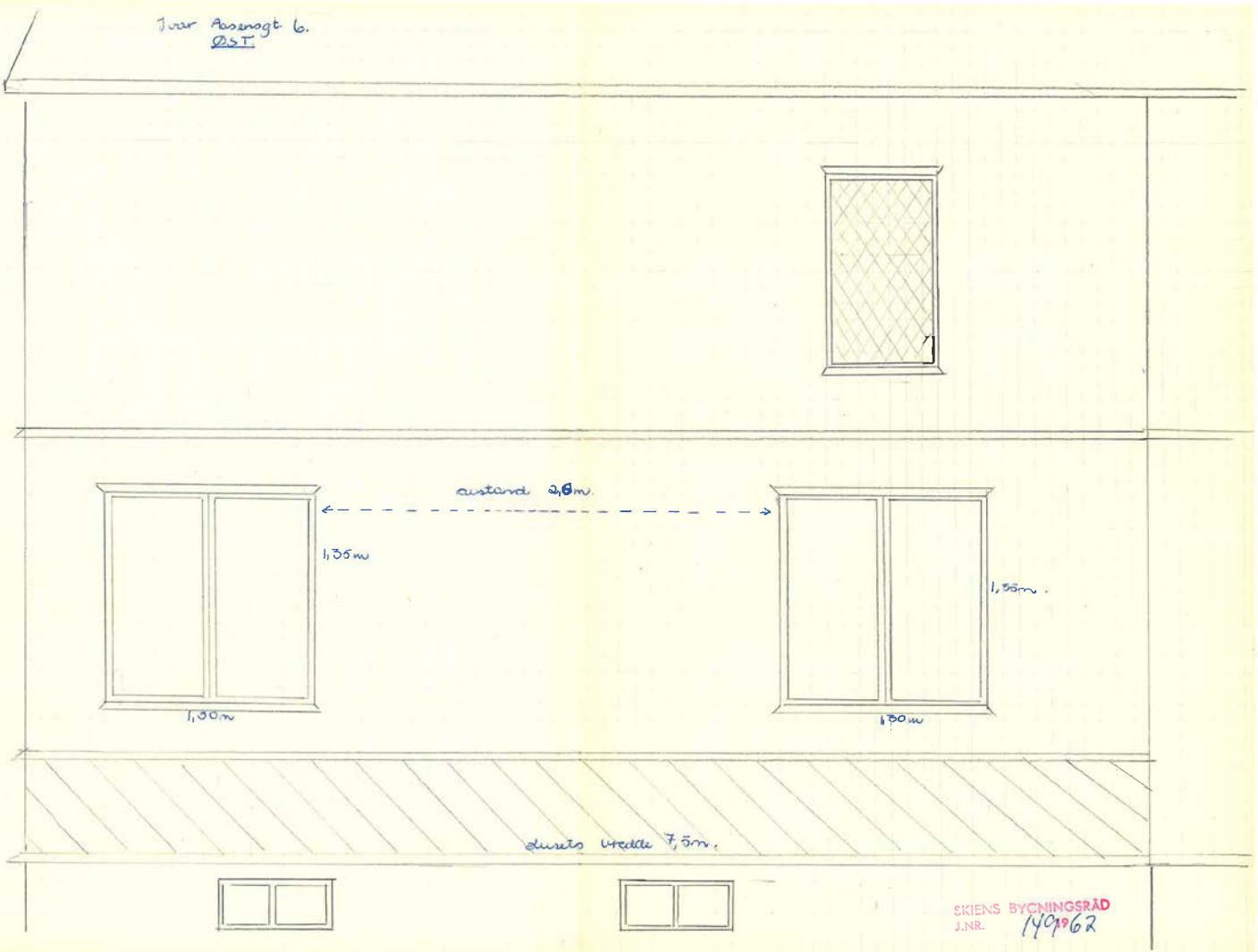
18.03.2015
02.12.2014
1:100

Plantegning 1-2 Etasje

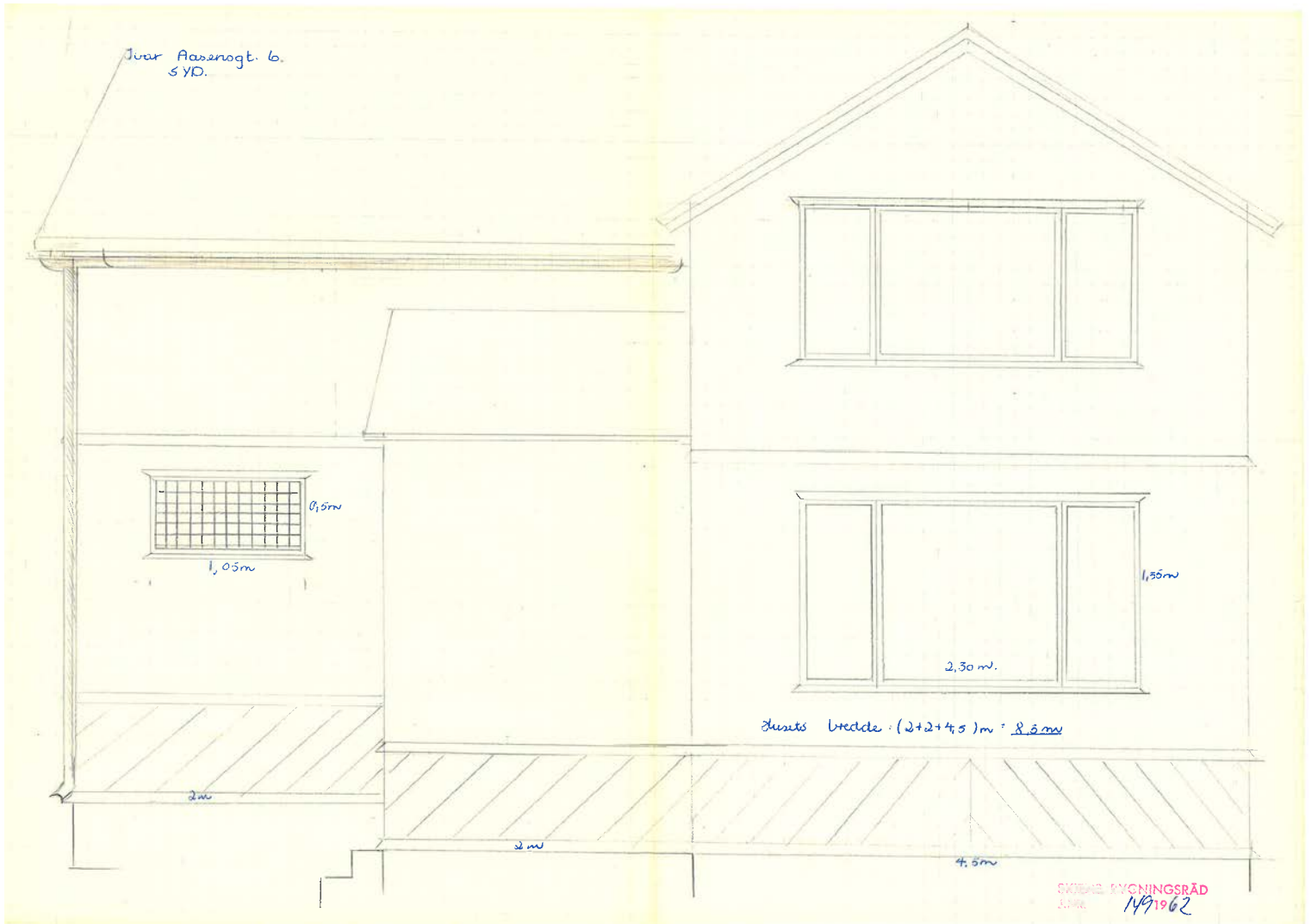
Arnslett / Henning Karlsen
post@henningkarlsen.no

Cad Tekst

Tjuv Assenogt 6.
ØST

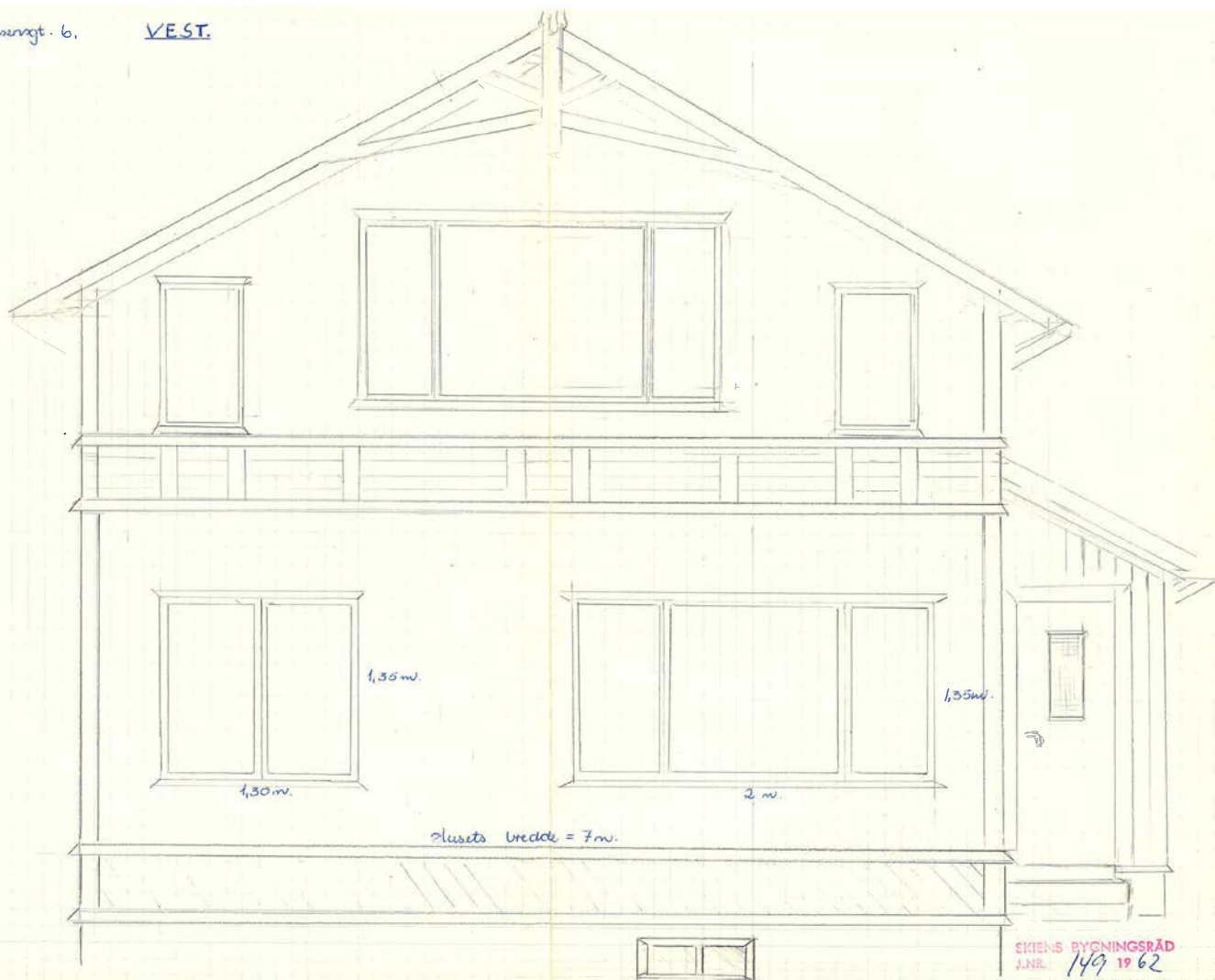


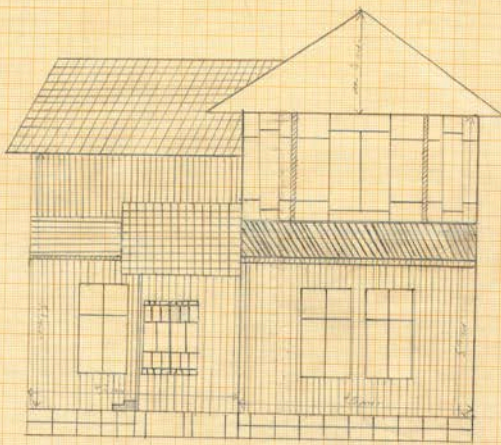
SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 149962



Juar Aarsngt . 6.

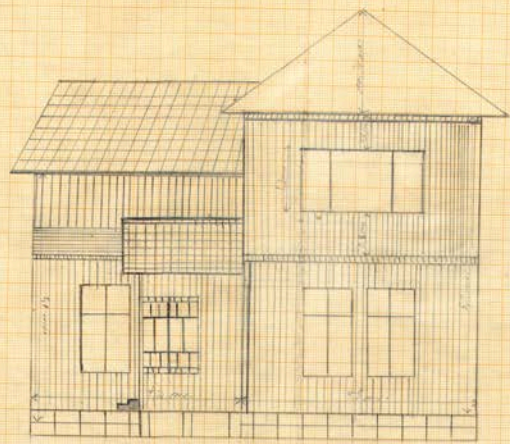
VEST.





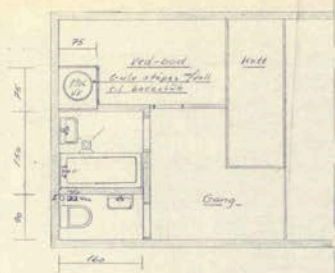
IVAR. AASENSGT. 6. - TEGNING. I.

MAALESTOKK. 1-50.

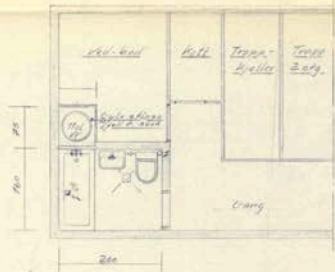


IVAR. AASENSGT. 6. - TEGNING. II.

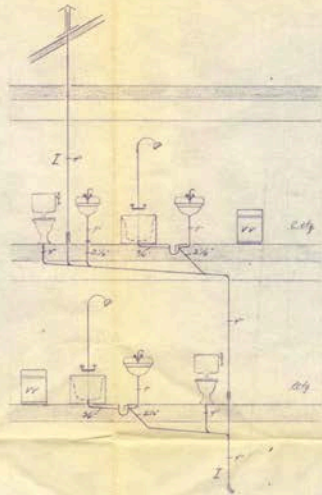
WISSENSBYEN
A. 112 54 10 50
100 2 30
150 100



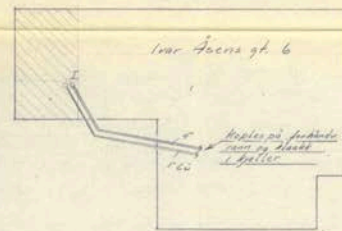
2. etg.



1. etg.



Oppleggskjema



Lar Aens gt.

Ge nr. Br nr.

Situasjonsplan 1/100

SKIENS BYGNINGSRÅD
20. Mars 1928

Plan for WC og Bad
i Lar Aens gt. 6, Skien

Laga den 12/4-28 T. Hansen



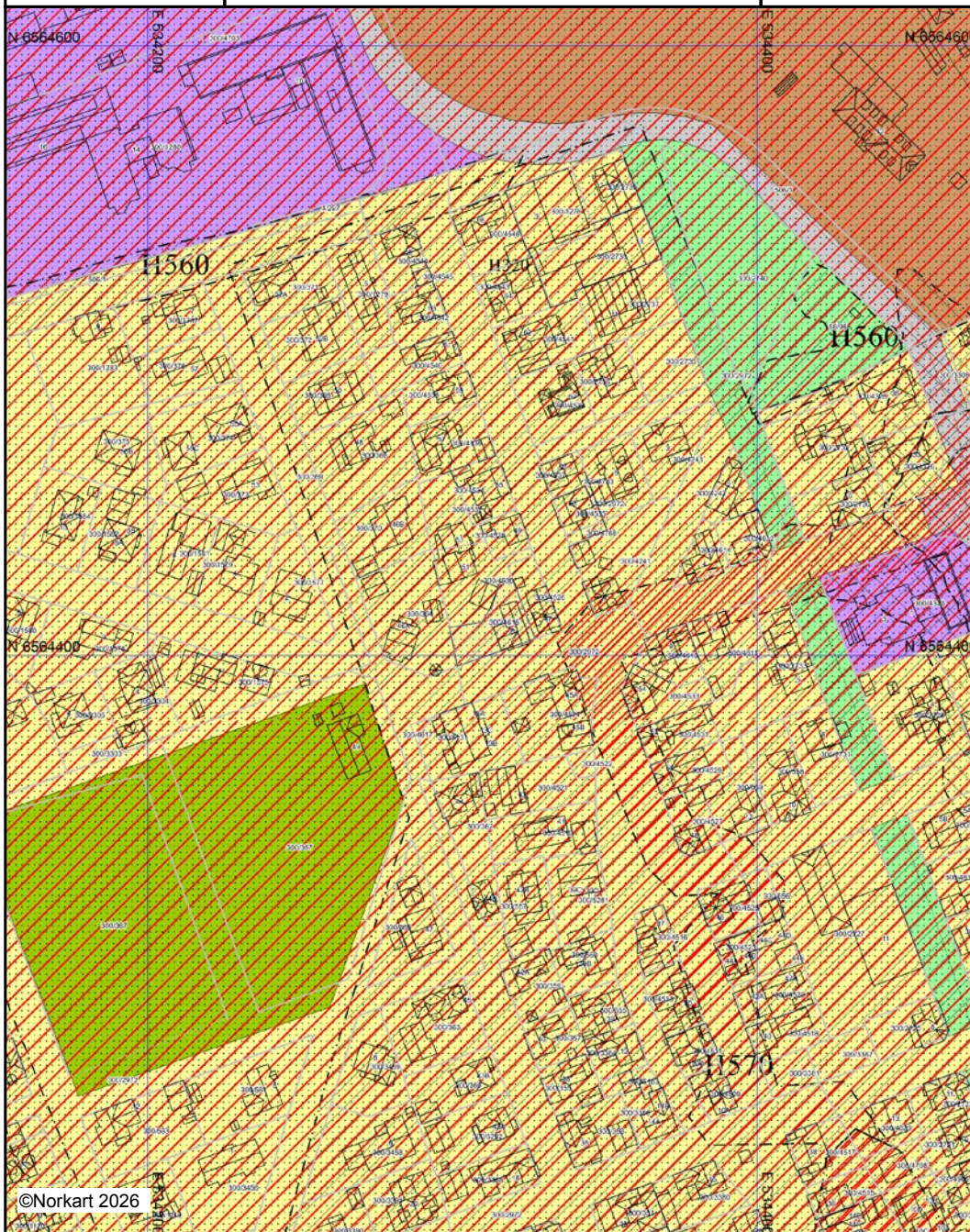
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 300/4615/0/2
Adresse: Ivar Aasens gate 6
Utskriftsdato: 15.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32











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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Næringsbebyggelse - eksisterende
-  Idrettsanlegg - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
-  Veg - eksisterende
-  Bane - eksisterende
-  Friområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Sykkelveg - eksisterende
-  Turveg/turdrag - eksisterende
-  Jernbane - eksisterende
-  Trase for nærmere angitt kollektivtransport
-  Påskrift områdenavn
-  Kommune(del)plan - påskrift

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/4615/0/2

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelinje |
| — Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |



















Målestokk 1:1000
Dato: 15.4.2026









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

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

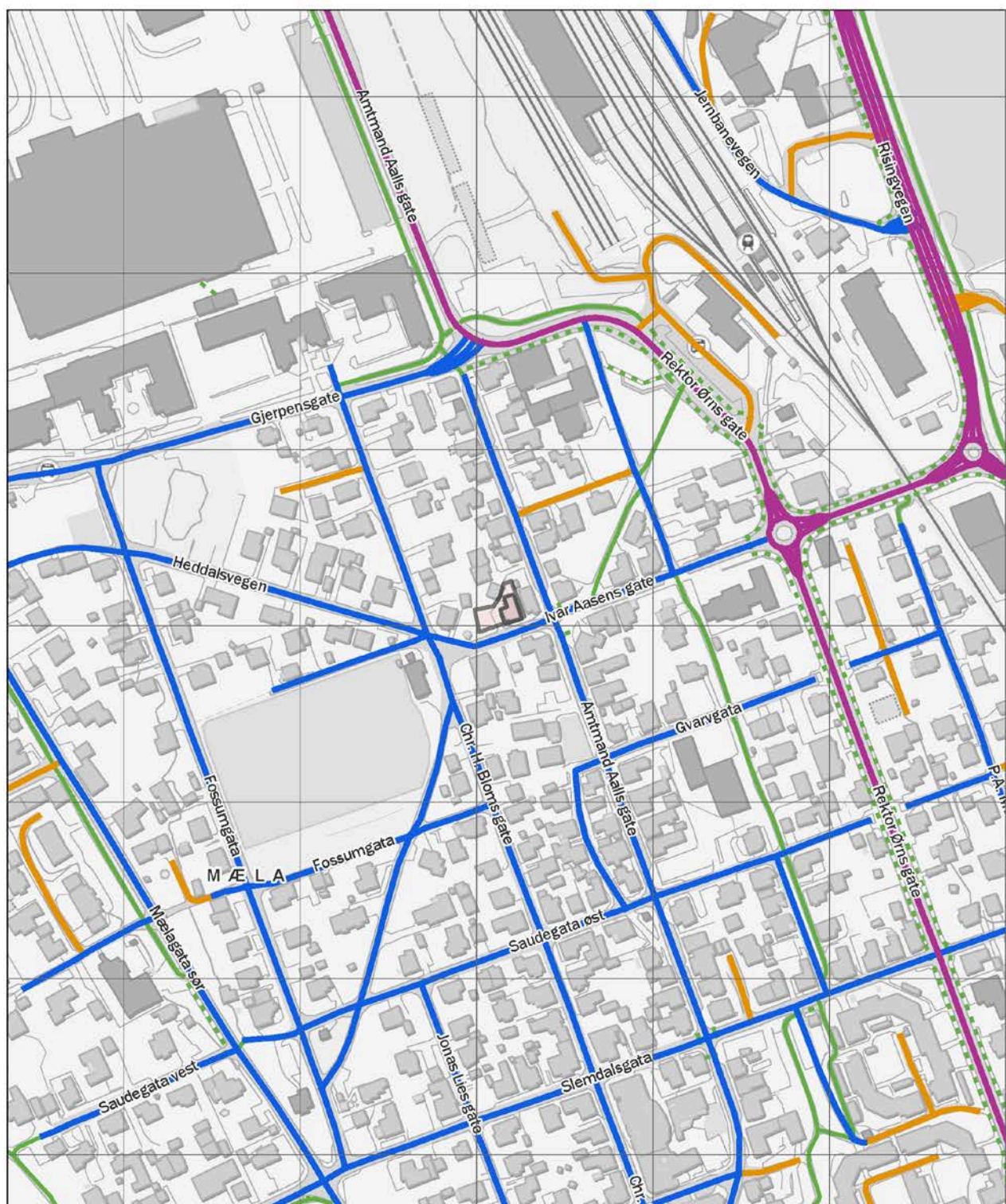
- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

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



| | | | | | |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| 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 | |



Adresse

Ivar Aasens gate 6, 3717 SKIEN

Dato for energimerking
23.04.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-285788

Bygningskategori
Småhus

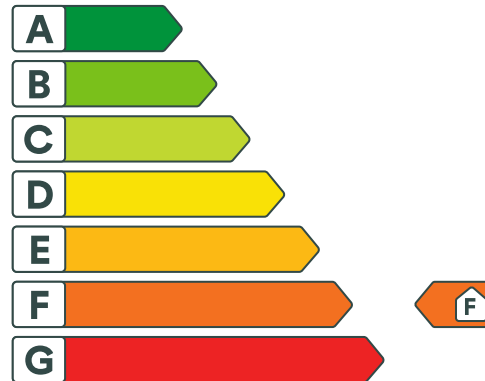
Bygningsnummer
164616665

Gårdsnummer
300

Bruksnummer
4615

Seksjonsnummer
2

Bruksenhetsnummer
H0201



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
1900

Bygningstype
Tomannsbolig horisontal delt

Bruksareal
86,0 m²

Oppvarmet bruksareal
86,0 m²

Oppvarmet etasje
2

Bygningsmateriale
Tre

Oppvarming
Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon
Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
344,28 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
368,86 kWh/m²

Totalt levert pr. år
31 722 kWh



Ivar Aasens gate 6, 3717 SKIEN



Detaljering

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Ivar Aasens gate 6, 3717 SKIEN



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér innetemperatur

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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 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>

Nabolagsprofil

Ivar Aasens gate 6 - Nabolaget Nylende/Brekkeby - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|---|-----------------|
| Skien stasjon Linje R 1, M3, M3N, P5 | 4 min 0.3 km |
| Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55 | 4 min 0.3 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 51 min |

Skoler

| | |
|--|------------------|
| Gjerpen barneskole (1-7 kl.) 312 elever, 17 klasser | 14 min 1.2 km |
| Lunde barneskole (1-7 kl.) 499 elever, 24 klasser | 16 min 1.3 km |
| Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 345 elever, 21 klasser | 21 min 1.8 km |
| Telemark Toppidrett ungdomsskole Skie... 91 elever, 6 klasser | 12 min 1 km |
| Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 264 elever, 18 klasser | 14 min 1.2 km |
| Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever | 12 min 1 km |
| Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser | 6 min 2.4 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|-------------------|-------|
| Recharge Nylende | 3 min |
| Recharge Duestien | 8 min |



Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100



Opplevd trygghet

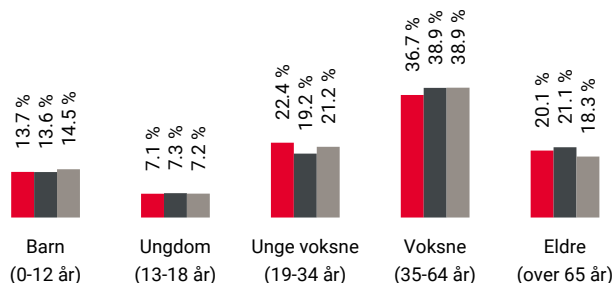
Veldig trygt 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|------------------|-----------|---------------|
| Nylende/Brekkeby | 1 906 | 1 056 |
| Porsgrunn/Skien | 92 648 | 45 081 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--|-----------------|
| Lundedalen barnehage (1-6 år) 50 barn | 6 min 0.5 km |
| Duestien barnehage (1-6 år) 142 barn | 8 min 0.7 km |
| Falkum barnehage (1-5 år) 70 barn | 8 min 0.7 km |

Dagligvare

| | |
|--|-----------------|
| Joker Duestien PostNord, søndagsåpent | 5 min 0.4 km |
| Kiwi Risingveien | 6 min |



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



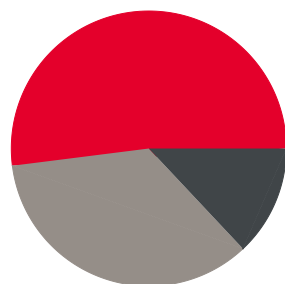
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

| | | | |
|--|-------------------------------------|--------|--------|
| | Fotballbane - banejordet Fotball | 2 min | 0.1 km |
| | Bergsland fotballbane Ballspill | 6 min | 0.5 km |
| | Family Sports Club Sprek Fritid | 12 min | |
| | SKY Fitness Skien | 14 min | |

Boligmasse



■ 52% enebolig
■ 13% blokk
■ 35% annet

«Sentralt, gamle hus, nærhet til ODD stadion, Skiens Ballklubb, Lundedalen, etc.»

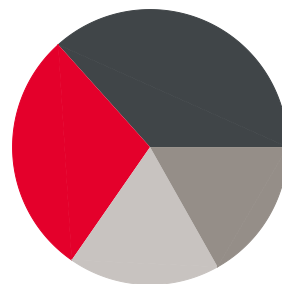
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | | |
|--|-----------------------|--------|
| | Lietorvet | 11 min |
| | Vitusapotek Lietorvet | 11 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

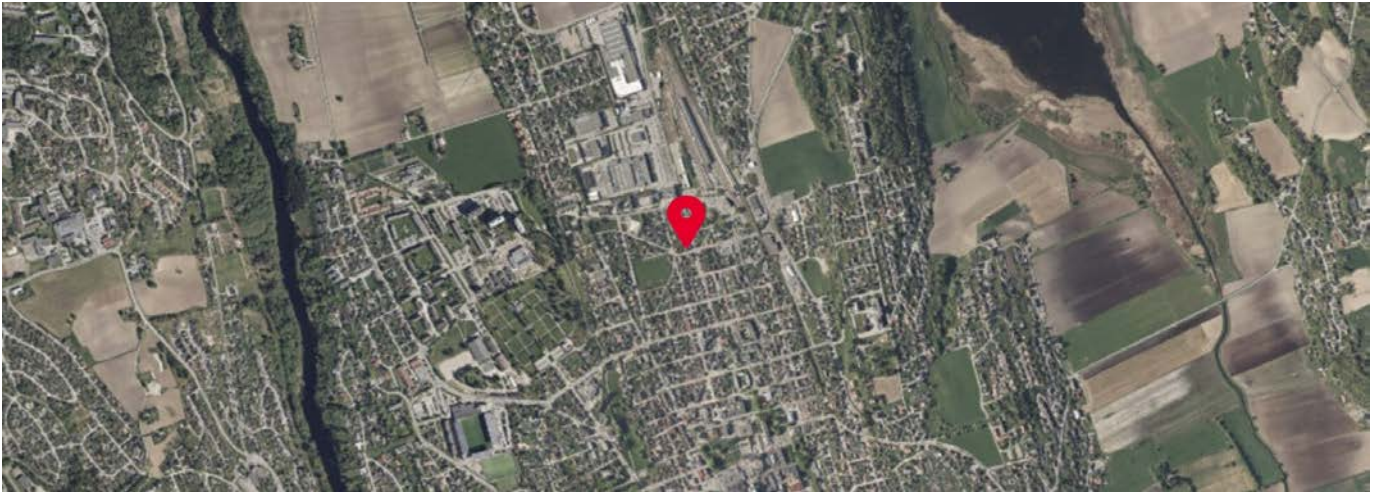


0% 57%

■ Nylende/Brekkeby
■ Porsgrunn/Skien
■ Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 26% | 33% |
| Ikke gift | 54% | 54% |
| Separert | 15% | 9% |
| Enke/Enkemann | 6% | 4% |





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 900 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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5 ‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr. | 5,6 ‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6 ‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Ivar Aasens gate 6
3717 SKIEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rose Mari Røstberg

Oppdragsnummer:

Telefon: 988 32 782
E-post: rose.rostberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre