



aktiv.

Tomtegata 22, 3715 SKIEN

**Sentrumsnær og sjarmerende
enebolig over to etasjer | Svært
gode solforhold | 5 soverom | Nytt
tak fra 2022.**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 401 91 919

E-post Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 100 000,-
Omkostn.: Kr 103 890,-
Total ink omk.: Kr 4 203 890,-
Selger: Guro Mørkhagen
Fredrik Lie Gundersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1857
BRA-i/BRA Total 119/119 kvm
Tomtstr.: 137.6 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 300, bnr. 3927
Oppdragsnr.: 1317250130

Sentrumsnær og sjarmerende enebolig over to etasjer | 5 soverom

Minner om påmelding til visning, velkommen.

Kristoffer Ingebretsen v/ Aktiv har gleden av å presentere Tomtegata 22 - En koselig enebolig over to plan med en sentrumsnær beliggenhet rett ved Skien sentrum.

2022 - Skiftet yttertak.
2024 - Montert elbil lader.
2024 - Murt opp og pusset utvendig grunnmur.
2025 - Byttet vindu på ett soverom.

Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	67
Energiattest	76
Nabolagsprofil	110
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 119 kvm

BRA totalt: 119 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 kvm Entré, bad/vaskerom, kjøkken, soverom/tv stue, soverom/kontor, stue/spisestue.

2. etasje

BRA-i: 39 kvm Gang, bad, loft og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 kvm

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. Trappeshull 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 godkjennelse 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

137.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 137 kvm.

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. Ambita opplyser om at eiendomsgrensene kan være mindre nøyaktige. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Velkommen til Tomtegata 22 - Boligen ligger i et etablert og sjarmerende strøk i Skiens historiske gater. Her bor du midt i et koselig bymiljø preget av idyllisk småhusbebyggelse, med vakre Brekkeparken rett ved siden av.

Du finner både Kiwi Frogner og Rema 1000 på Arkaden en kort tur unna boligen. Videre er det kort vei til både Lietorvet og Herkules når du planlegger de større handleturere eller ønsker å besøke byens restauranter og kaféer.

Området har svært gode kollektivforbindelser med hyppige avganger mot både Porsgrunn og Bamble, samt videre inn mot Skien sentrum. Det i tillegg kort vei til Skien togstasjon og regionens øvrige busstilbud.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Gustavas Hage barnehage (0-5 år) ca. 600 meter.
- Harmonien Doremi barnehage (1-5 år) ca. 600 meter.
- Kapittelberget natur- og kulturbhg. (1-5 år) ca. 600 meter.

Skoler:

- Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) ca. 100 meter.
- Lunde barneskole (1-7 kl.) ca. 1.1 km.
- Skauen Kristelige skole (1-10 kl.) ca. 1.8 km.
- Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 2 km.
- Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 2.5 km.

Videregående skole:

- Skien videregående skole ca. 1.7 km.
- Toppidrettsgymnaset i Telemark ca. 2 km.

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.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Takstmannens overordnede faglige vurdering av boligen er at den er av eldre dato og er renovert i senere tid. Ved visuell besiktigelse fremstår boligen i normalt god stand, sett i forhold til alder og utførte oppgraderinger. Det tas generelt forbehold om at det kan foreligge skjulte feil og mangler i konstruksjoner og bygningsdeler som ikke lar seg avdekke ved visuell besiktigelse på befaringsdagen. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Nedenfor følger oppsummering av byggemåte, forhold med tilstandsgrad 2 og 3 (TG3) og andre merknader i rapporten.

Boligen står i henhold til rapporten på støpt grunnmur av betong og naturstein med utvendig murpuss direkte mot terreng. Yttervegger er oppført av tømmer og tilbygg i bindingsverk, samt er kledd utvendig med stående dobbelfalset trekledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med enkeltkrum teglstein.

Boligen er utstyrt med en blanding av vinduer, inkludert nyere malte trevinduer med 2-lags energiglass fra 2019 og eldre malte trevinduer med 2-lags glass fra 1985. Noen vinduer har koblet glass med begrenset isolasjonsevne, og det ble registrert sprekke i et glass på vaskerommet. Ytterdørene er av tre, inkludert en dobbelfløyet dør med 1-lags glass og påmontert plexiglass fra 1985.

Ved inngangspartiet finnes en sørvendt, overbygd svalgang. Konstruksjonen består av bjelkelag, terrassebord på gulvet og et rekkverk av tre.

Forhold med tilstandsgrad 2 (TG2):

Utvendig:

- Veggkonstruksjon: TG 2 vurderes på grunn av manglende lufting i underkant av kledningen og registrerte fukt- og råteskader i enkelte overflater.
- Takkonstruksjon/Loft: TG 2 vurderes på grunn av registrert rotte-/museavføring på loft.
- Vinduer: TG 2 vurderes på grunn av alder og sprekk i glass på vaskerom.
- Dører: TG 2 vurderes grunnet fuktpåvirkning ved ytterdør/omramming, knust glass på dobbelfløyet ytterdør og større sprekker i speilene på hovedytterdør.

Innvendig:

- Kryp Kjeller: TG 2 vurderes på grunn av begrenset tilkomst, fuktverdier i øvre sjikt, manglende fuktsperre mot grunn og risiko for fuktinnsig fra grunnfjell.

Tekniske installasjoner:

- Ventilasjon: TG 2 vurderes på grunn av manglende tilluft til øvrige deler av boligen.

Tomteforhold:

- Terrengforhold: TG2 vurderes på grunn av mangelfullt terrengfall og risiko for økt fuktpåvirkning mot grunnmur.

Våtrom:

Bad/vaskerom | 1. etasje:

- Overflater vegger og himling: TG 2 vurderes på grunn av bruksslitasje og lokale overflateavvik på tilstøtende overflater.
- Overflater Gulv: TG 2 vurderes på grunn av ikke tilfredsstillende fallforhold på gulv mot sluk.

Bad 2. etasje:

- Overflater gulv: TG 2 vurderes på grunn av ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.
- Sluk, membran og tettesjikt: TG 2 vurderes på grunn av ikke synlig/tilgjengelig klemring og begrenset kontrollmulighet av membranens tilslutning mot sluk.
- Sanitærutstyr og innredning: TG 2 vurderes på grunn av manglende dokumentasjon på utførelse og innbygget sisterner.

Kjøkken:

- Overflater og innredning: TG 2 vurderes på grunn av alder på innredningen.

Forhold med tilstandsgrad 3 (TG3):

1. etasje | Bad/vaskerom:

- Sluk, membran og tettesjikt: TG 3 vurderes på grunn av manglende innfestning rundt

klemring, ingen synlig belegg under klemringen, lite tilgjengelig sluk og belegget har passert forventet levetid.

Andre merknader i rapporten:

Det bemerkes at yttertaket mangler tilstrekkelige snøfangere. Dette medfører økt risiko for snø- og isras fra takflater hvor personer, dyr eller eiendeler kan oppholde seg. Manglende snøfangere kan også medføre skade på takrenner, beslag og konstruksjoner ved ukontrollert snøras. Det anbefales å montere snøfangere i nødvendig omfang, tilpasset takets utforming, taktekking og aktuelle risikoområder.

Utvendig rekkverk på svalgang ble målt til 0,82 m, noe som er lavere enn krav til rekkverkshøyde etter gjeldende byggteknisk forskrift. Avviket skyldes at rekkverket ikke er utført med tilstrekkelig høyde sett opp mot dagens krav. Lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, særlig ved opphold eller ferdsel nær rekkverket. Forholdet kan medføre redusert personsikkerhet og bør utbedres ved å heve eller skifte rekkverket slik at tilfredsstillende høyde og sikker funksjon ivaretas.

Innvendig trapp mangler tilstrekkelig håndrekk på vegg. Dette reduserer sikkerheten ved bruk av trappen, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Manglende håndrekk kan øke risikoen for fallskader ved ferdsel mellom etasjene. Det anbefales å montere forskriftsmessig håndrekk på vegg for å sikre trygg bruk av trappen.

Det ble under besiktigelsen registrert sølvkre ved dobbelfløyet ytterdør. Sølvkre trives ofte i fuktige miljøer, og observasjonen kan indikere lokale fuktforhold ved dørpartiet. Det kan ikke utelukkes at tilsvarende forhold også forekommer i øvrige deler av boligen eller i skjulte konstruksjoner, uten at dette ble avdekket ved den visuelle besiktigelsen. Det anbefales å følge med på utviklingen og kontrollere dørparti, terskel og tilstøtende konstruksjoner ved tegn til fukt eller økt forekomst av sølvkre.

Gul-merke SEFRAK:

Boligen er registrert med gulmerke i SEFRAK-registeret, noe som indikerer at bygningen har en viss verneverdi og er oppført før 1900 eller anses som kulturhistorisk interessant. Dette kan medføre særskilte hensyn ved søknadspliktige tiltak, herunder krav om dialog med vernemyndigheter og eventuelle begrensninger i endringer av byggets opprinnelige karakter. Se <https://riksantikvaren.no/kart-ogdata-tjenester/sefrak/> for ytterligere informasjon.

For mer informasjon, se den vedlagte tilstandsrapporten, datert 15.04.2026 og utført av Sørø Taksering AS, som gir en grundig teknisk beskrivelse av boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Svar: Ja

Firmanavn: Lia Bygg (snekker), Johansen Elektro (elektriker), Lumi Bygg (flislegger), Komfort Skien og Rørlegger Thomas Westgaard AS (rørleggere), 2018-2019

Beskrivelse: Renovering av hovedbad i andre etasje, høsten 2018, samt oppussing av vaskerom/bad i første etasje, sommer 2019. Arbeidet med hovedbad i andre etasje ble kun utført av faglærte.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja.

Firmanavn: Agato Eiendomsdrift AS / Grenland Bygg, 2022; Lia Bygg, 2025

Beskrivelse: Lekkasje i tak, gjennom loft til entre/gang. Vindu på sørvendt soveværelse i andre etasje, var preget av vannskader.

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

Svar: Ja.

Firmanavn: Lia Bygg, 2019-2025; Agato Eiendomsdrift AS / Grenland Bygg, 2022; Murerfirma Terje Norheim AS, 2024

Beskrivelse: Bytte av vindu på sørvendt soveværelse i andre etasje, 2025. Skifte av papp, takstein, gradrenne, lekter, sløyfer og blekk, 2022. Arker ble bygget på to av soverommene i andre etasje, 2019. Nymuring av grunnmur etter rivning av gammel trapp, 2024.

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?

Svar: Ja.

Firmanavn: Lia Bygg, 2025

Beskrivelse: Vindu på sørvendt soveværelse i andre etasje var preget av fuktskader og vanninntrengning. Sprekk i vindu i verandadør i en rute. Sprekk i en rute og i ytterste vindusglass på vaskerommet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Dør til vaskerom ved entre er vanskelig å lukke, men tror ikke dette har med skjevhet i konstruksjonen, men heller at døren passer noe dårlig.

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 tilstandsrapport fra takstmann.

Standard

Kristoffer Ingebretsen v/ Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere Tomtegata 22 - En koselig enebolig over to plan med en sentrumsnær beliggenhet rett ved Skien sentrum.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i 1. etasje. Innredningen består av 3 separate benkeplater i laminat, med hvite profilerte fronter på over- og underskap. En av overskaps gruppene er med glassfronter. Det er plass til frittstående kjøleskap, samt integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Over koketoppen er det mekanisk avtrekk montert i overskapet. Det er også plass til et lite spisebord med tilhørende stoler i rommet.

Stue/Spisestue:

Stor kombinert stue og spisestue, med åpen løsning. Her er det god plass til ønsket møblering, med en stor peis sentralt plassert i rommet. Flere store, vestvendte vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys og gir fin utsikt mot sentrum.

Bad/vaskerom | 1. etasje:

Rommet har belegg på gulv og tapet på vegger. Badet er utstyrt med servant i stål, dusjkabinett, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det ble ikke foretatt hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende vegger, da vegger av tømmer ikke er egnet for slike målinger.

Bad | 2. etasje:

Badet i 2. etasje har flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Innredningen består av et veggmontert toalett, badekar med dusjløsning, samt dobbel servant integrert i baderomsinnredning med speil over. Det er slette, hvite fronter på høy- og underskap. Boligens varmtvannstank er også plassert i rommet. Det ble foretatt fuktmåling fra loftssiden, da konstruksjonen er åpen mot badet. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved målingen.

Velkommen til visning. Minner om påmelding.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Hjemmelshaver opplyser om:

2022 - Skiftet yttertak.

2024 - Montert elbil lader.

2024 - Murt opp og pusset utvendig grunnmur.

2025 - Byttet vindu på ett soverom.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Frende, polisenummer

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

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.

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: Sørø Taksering AS.

- Fotograf: Boligfotograf1.

Energi

Oppvarming

Eiendommen benytter seg av varmekabler på bad, panelovner i stue og på kjøkken, samt peisinnsett i stue og kjøkken samt vedovn i stue. Ellers kan elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

I 2025 hadde boligen et årlig strømforbruk på ca. 19 476 kWh.

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

G

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 100 000

Omkostninger kjøper

4 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

102 500 (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))

103 890 (Omkostninger totalt)

120 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

123 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 203 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 220 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 223 590 (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 19 556 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp, og feie/tilsynsavgift.

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 månedlige betalinger, og utgjør p.t. ca. kr. 1 630,-

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 801 513 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 206 050 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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.

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/utvendig vedlikehold.

Velforening

Ingen pliktig velforening.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 300, bruksnummer 3927 i Skien kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er ingen tinglyste servitutter av betydning på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen fra byggeår. Dette er ikke unormalt ut fra byggeår. Det foreligger dog diverse byggetegninger.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 05.02.1988 (Byggetegninger fra

kommunen på tilbygg datert 28.05.1985).

Det foreligger ferdigattest takvinduer datert 17.01.2020 (Byggetegninger på takvinduer datert 10.04.2019).

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av 3 soverom i 2.etg og 1 soverom i 1.etasje datert mai 2026.

1. etasje

Tidligere vaskerom og WC er slått sammen til et større kombinert bad/vaskerom.

Endringen er ikke søknadspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.02.1988 og 19.05.2026

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

I kommuneplanens arealdel datert 14.11.2024 er det avsatt til nåværende boligbebyggelse og byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Eiendommen ligger i et regulert område i henhold til 'Reguleringsplan for det historiske området Snipetorggata/Bratsberggata' datert 19.05.1983 og er regulert til bevaringsområde. gang og sykkelvei, samt boliger. I tillegg til reguleringsplanen Se mer: <https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/1133/481.pdf>

Kommunen har i tillegg informert om reguleringsplanen ' Reguleringsplan for Snipetorggata 11 og 13A datert 16.10.2008 med tilhørende bestemmelser." Se mer: <https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/2367/916.pdf>

BYA er ikke oppgitt i kommuneplanen. Dette må søkes om i hvert tilfelle.

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

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen ligger i et bevaringsområde etter gjeldede reguleringsplan.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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 tinglysing 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 deknings salg 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Meglere vederlag

Meglerprovisjon 1,5% av salgssummen, v/salg på 4.100.000 (Kr. 61.500)

Kommunale opplysninger (Kr. 3.000)

Markedspakke (Kr. 12.900)

Oppgjørshonorar (Kr. 6.000)

Eiendomsregister og elektronisk signering (Kr. 2.900)

Tilrettelegging (Kr. 15.900)

Visning/overtakelse pr stk (Kr. 3.500)

Sikring (Kr. 545)

Fotograf, inne, ute, plantegninger og dronebilder (Kr. 4.500)

Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (Kr. 290)

Total (Kr. 111 035)

I tillegg kommer kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport fra takstmann, evt. oppgradering av markedspakke, styling og gebyrer til sameie/borettslag. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15.000 for utført arbeid, samt øvrige utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristoffer Ingebretsen

Eiendomsmegler

Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Tlf: 401 91 919

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Ingebretsen

Eiendomsmegler

Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Tlf: 401 91 919

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

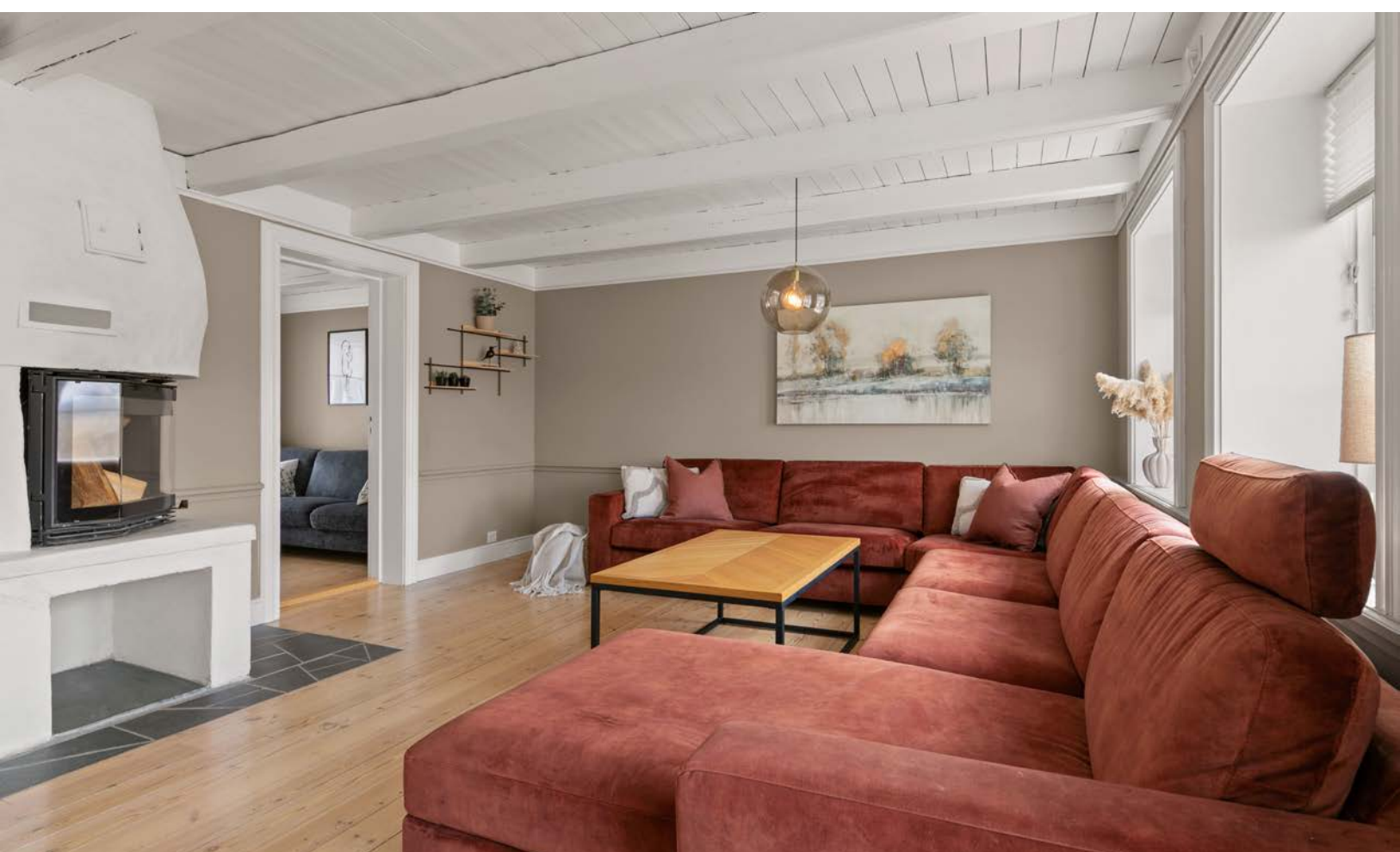
Salgsoppgavedato

08.05.2026

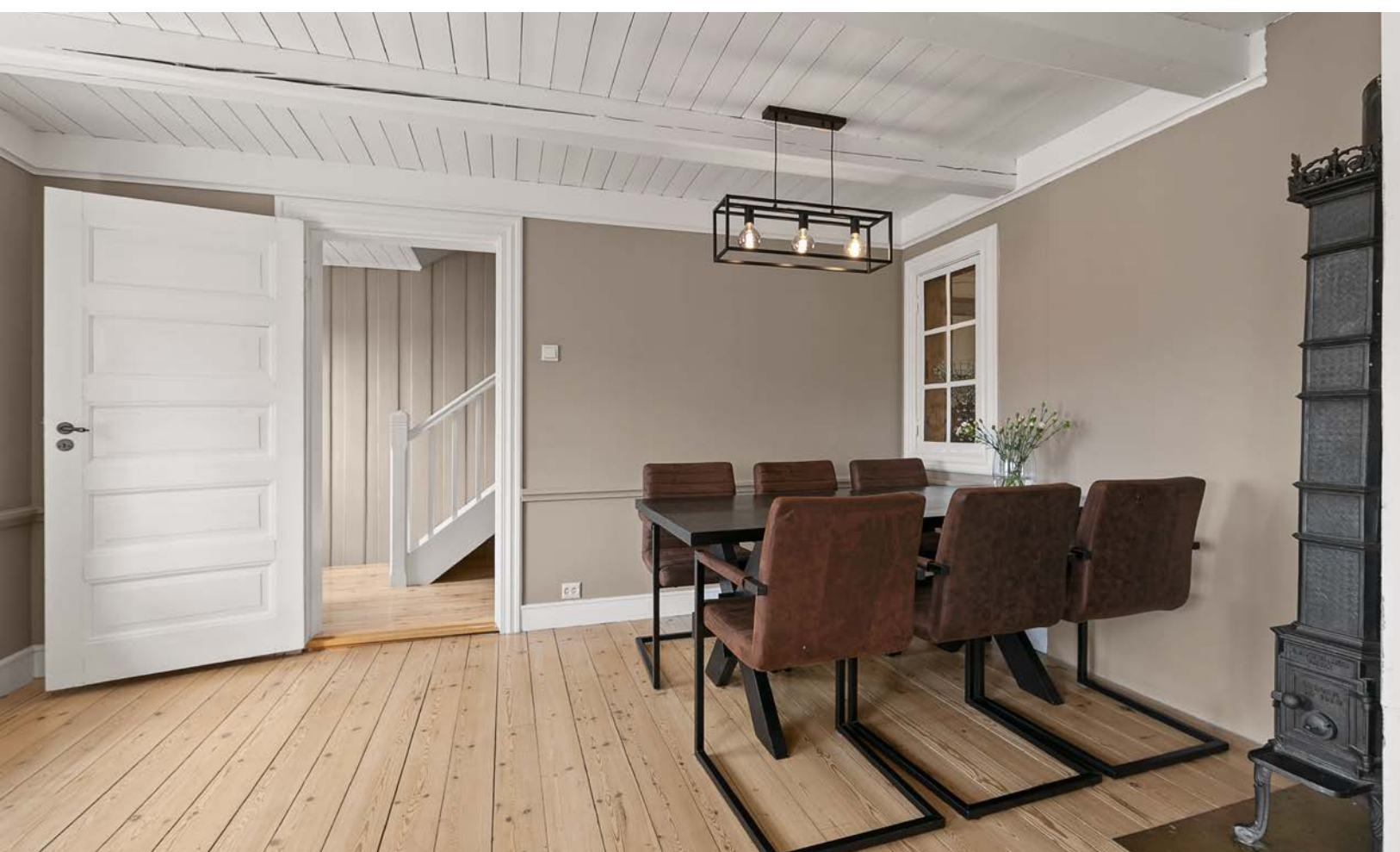




































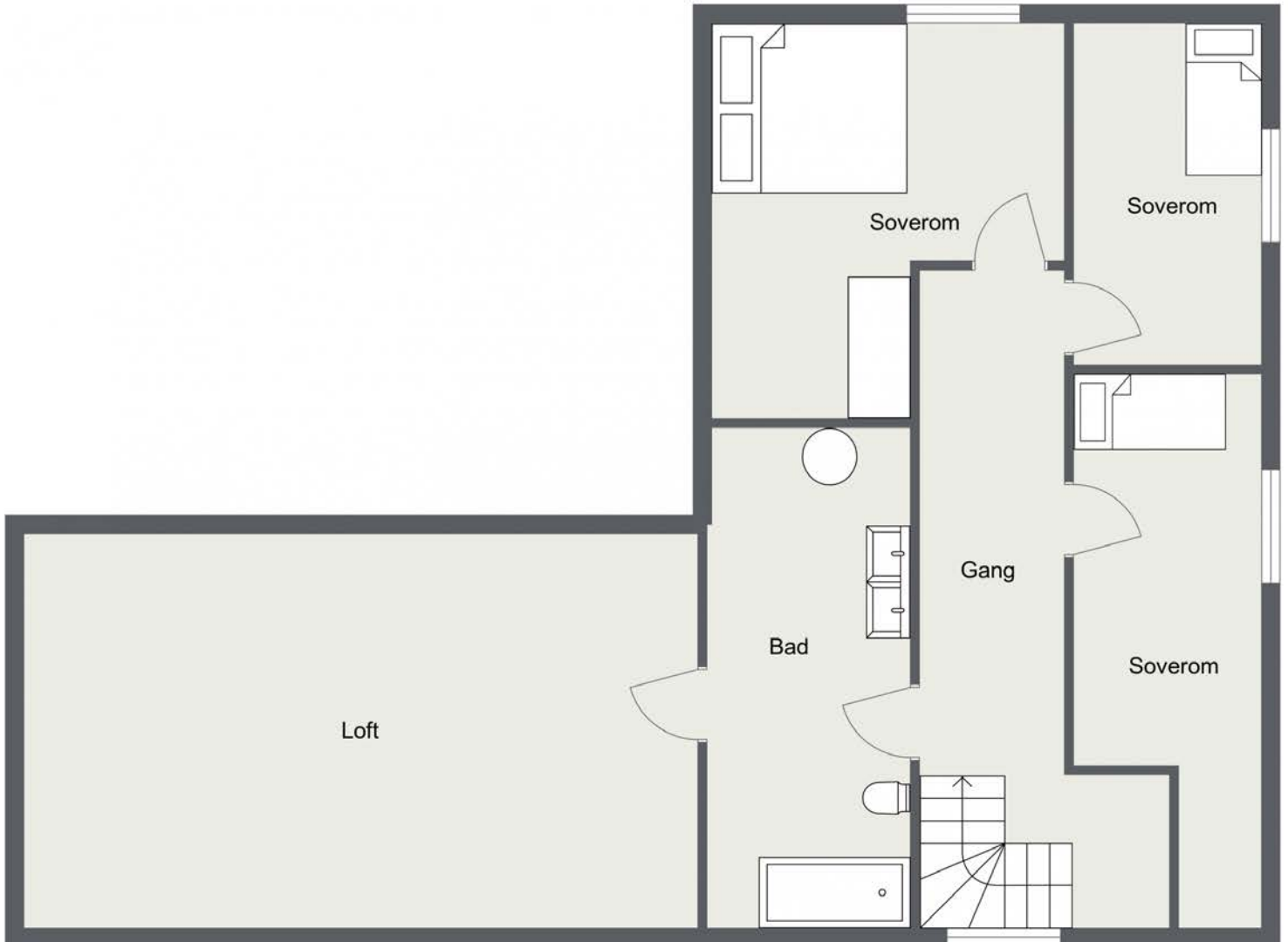
Tomtegata 22

1. Etasje



Tomtegata 22

2. Etasje















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Tomtegata 22 , 3715 SKIEN
 SKIEN kommune
 # gnr. 300, bnr. 3927

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 03.05.2026

Oppdragsnr.: 22307-1047

Referansenummer: RJ5536

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
Uavhengig Takstingeniør
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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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

Boligen er av eldre dato og er renovert i senere tid. Ved visuell besiktigelse fremstår boligen i normalt god stand, sett i forhold til alder og utførte oppgraderinger. Det tas generelt forbehold om at det kan foreligge skjulte feil og mangler i konstruksjoner og bygningsdeler som ikke lar seg avdekke ved visuell besiktigelse på befaringdagen. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1857

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen står på støpt grunnmur av betong og naturstein med utvendig murpuss direkte mot terreng. Yttervegger er oppført av tømmer og tilbygg i bindingsverk, samt er kledd utvendig med stående dobbelfaset trekledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med enkeltkrum teglstein.

Boligen har nyere malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2019.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, produsert i 1985.

Boligen har dobbelfløyet ytterdør av tre med 1-lags glass og påmontert plexiglass, produsert i 1985.

Boligen har ytterdør av tre med 1-lags glass, produsert i 1985.

Boligen har ytterdør av tre, produsert i 1985.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

Innvendige profilerte heltredører med 5-speil.

GULV:

1. etasje: Gulvbelegg på bad, tregulv i øvrige rom.

2. etasje: Flis på bad, tregulv i øvrige rom.

VEGGER:

1. etasje: Slette overflater og tømmer i alle rom.

2. etasje: Våtromsplater på bad, slette overflater og tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

1. etasje: Trepanel i alle rom.

2. etasje: Trepanel i alle rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1. etasje:

Malt belegg på gulv, tapet på vegg og trepanel i tak/himling.

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

Gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Bad 2. etasje:

Fliser på gulv, våtromsplater på vegg og trepanel i tak/himling.

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

Veggmontert toalett, badekar og varmtvannsbereder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken:

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.

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

Kjøkkenet er utstyrt med koketopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn og oppvaskmaskin, samt nisje til kjøleskap.

Det er i tillegg montert vedfyrte ovn ved peisinnsetts.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré med 24 kurser.

Boligen har vanninstallasjoner utført med kobberør, som er et vanlig og holdbart rørmateriale med lang levetid og god motstand mot trykk og temperatur.

Synlige deler av avløpssystemet er utført med PVC-rør (plast), som er et vanlig og funksjonelt rørsystem ofte brukt i boliger.

OPPVARMING:

Varmekabler på begge bad.

Panelovn i stue og på kjøkken.

Peisinnsetts i stue og kjøkken.

Vedovn i stue.

ROMHØYDE:

1. etasje: 2,32m på bad og gang, 2,31m i entré, 2,34m på kjøkken, 2,35m i øvrige rom.

2. etasje: 1,01-2,11m på bad, 1,02-2,14m på soverom, 2,06-2,16 på ett soverom, 2,16 i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Tilstand er derfor ikke vurdert. Ytterligere undersøkelser bør vurderes ved behov.

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

[Gå til side](#)

Det bemerkes at yttertaket mangler tilstrekkelige snøfangere. Dette medfører økt risiko for snø- og isras fra takflater hvor personer, dyr eller eiendeler kan oppholde seg. Manglende snøfangere kan også medføre skade på takrenner, beslag og konstruksjoner ved ukontrollert snøras. Det anbefales å montere snøfangere i nødvendig omfang, tilpasset takets utforming, takteking og aktuelle risikoområder.

Utvendig rekkverk på svalgang ble målt til 0,82 m, noe som er lavere enn krav til rekkverkshøyde etter gjeldende byggt teknisk forskrift. Avviket skyldes at rekkverket ikke er utført med tilstrekkelig høyde sett opp mot dagens krav. Lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, særlig ved opphold eller ferdsel nær rekkverket. Forholdet kan medføre redusert personsikkerhet og bør utbedres ved å heve eller skifte rekkverket slik at tilfredsstillende høyde og sikker funksjon ivaretas.

Innvendig trapp mangler tilstrekkelig håndrekk på vegg. Dette reduserer sikkerheten ved bruk av trappen, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Manglende håndrekk kan øke

Beskrivelse av eiendommen

risikoen for fallskader ved ferdsel mellom etasjene. Det anbefales å montere forskriftsmessig håndrekk på vegg for å sikre trygg bruk av trappen.

Det ble under besiktigelsen registrert sølvkre ved dobbelfløyen ytterdør. Sølvkre trives ofte i fuktige miljøer, og observasjonen kan indikere lokale fuktforhold ved dørpartiet. Det kan ikke utelukkes at tilsvarende forhold også forekommer i øvrige deler av boligen eller i skjulte konstruksjoner, uten at dette ble avdekket ved den visuelle besiktigelsen. Det anbefales å følge med på utviklingen og kontrollere dørparti, terskel og tilstøtende konstruksjoner ved tegn til fukt eller økt forekomst av sølvkre.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av kvikkleire med muligheter for marin leire. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser. Ved visuell besiktigelse i krypkjeller står synlige deler av boligen direkte på fjell.

Gul-merke SEFRAK:

Boligen er registrert med gulmerke i SEFRAK-registeret, noe som indikerer at bygningen har en viss verneverdi og er oppført før 1900 eller anses som kulturhistorisk interessant. Dette kan medføre særskilte hensyn ved søknadspliktige tiltak, herunder krav om dialog med vernemyndigheter og eventuelle begrensninger i endringer av byggets opprinnelige karakter. Se <https://riksantikvaren.no/kart-og-data-tjenester/sefrak/> for ytterligere informasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

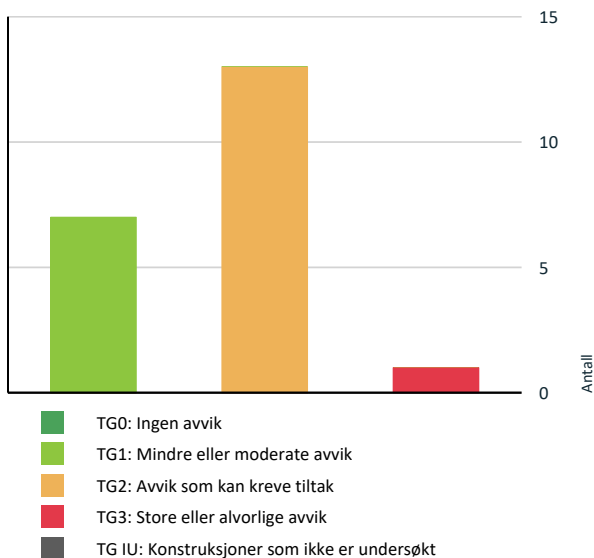
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det ble fremlagt godkjente plantegninger og ferdigattest for tilbygg, datert 28.05.1985, fra kommunen. Av de godkjente tegningene fremgår det at soverom i 1. etasje er tatt i bruk som stue. Videre er loft og soverom i 2. etasje omdisponert og delt opp til tre soverom og gang. Disse bruksendringene vurderes ikke som søknadspliktige tiltak overfor kommunen. Bod i 1. etasje er tatt i bruk som kontor. Dette innebærer bruksendring fra bod/tilleggsdel til rom for varig opphold, og er normalt et søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at denne bruksendringen er omsøkt og godkjent. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

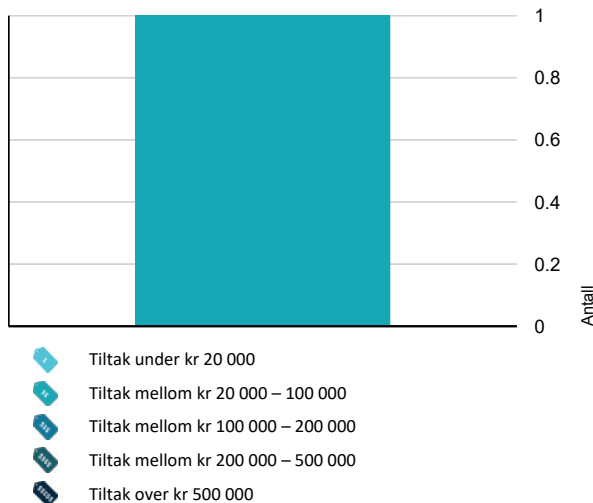
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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.

Boligen/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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1857

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

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taketets konstruksjon, taktekkning og skorstein 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.

Yttertaket fremstår i normalt god stand, uten vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført av tømmerkonstruksjon og bindingsverk. 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 befaringdagen.

Utvendige flater består av malt, stående dobbelfalset trekledning. Kledningen er visuelt undersøkt på tilgjengelige og kjente utsatte steder. Det ble registrert manglende lufting i underkant av kledningen, samt enkelte fukt- og råteskader i overflatene. For øvrig fremstår kledningen i tilfredsstillende stand ut fra alder og visuell tilgjengelighet.

TG 2 vurderes grunnet manglende lufting i underkant av kledningen og registrerte fukt- og råteskader i enkelte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Manglende lufting i underkant av kledningen begrenser uttørking bak kledningen. Fuktbelastning over tid har gitt lokale fukt- og råteskader i overflatene.

Risiko:

Ved videre fuktbelastning kan råteskadene utvikle seg og gi økt nedbrytning av trekledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i underkant av kledningen og skifte skadde kledningsbord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loft ble undersøkt fra luke i gang i 2. etasje og fra dør på bad i 2. etasje. Ved loftsluke er det ikke etablert gangbart gulv, og kontrollen var derfor begrenset til det som var synlig fra luken. Skjulte feil og mangler kan forekomme i ikke-tilgjengelige deler av loftet. Den synlige delen av loftet ved loftsluken fremstår uten vesentlige avvik med behov for tiltak.

Loft bak dør på bad ble undersøkt fra gangbart gulv. Det ble registrert rotte-/museavføring i avlukket tilstøtende badet. Det ble også registrert fuktskjolder i undertaket. Hjemmelshaver opplyser at fuktskjoldene oppstod før yttertaket ble skiftet, og det ble fremlagt skaderapport fra tidligere utett yttertak som omhandler forholdet. Hjemmelshaver opplyser at utetthetene i etterkant er utbedret.

TG 2 vurderes grunnet registrert rotte-/museavføring på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Rotte-/museavføring har oppstått som følge av tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr på loftet.

Risiko:

Skadedyrraktivitet kan medføre videre tilgrising, lukt og mulig skade på isolasjon og bygningsdeler dersom forholdet vedvarer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for rengjøring, sanering og tiltak for å hindre videre tilgang for skadedyr.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å fjerne avføringen, kontrollere loftet for mulige adkomstveier og tette eventuelle åpninger mot skadedyr.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under besiktigelsen. Flere vinduer er av eldre dato og har passert forventet levetid. Vinduer med koblet glass har begrenset isolasjonsevne sammenlignet med nyere isolerglass. Det ble registrert sprekke i glass på vaskerom. Utvendig omramming fremstår med en del slitasje som følge av værpåkjening og manglende vedlikehold.

TG 2 vurderes grunnet alder og sprekke i glass på vaskerom.

Årstall: 1986 **Kilde:** Egnerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Forholdet har oppstått som følge av alder, bruk, værpåkjening og manglende vedlikehold over tid.

Risiko:

Videre aldring og værpåkjening kan føre til økt slitasje, redusert tetthet og ytterligere svekkelser i vinduer og omramming.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Kjøper må påregne vedlikehold, lokal utbedring og eventuell utskifting av eldre eller skadde vinduer på sikt.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å skifte glass med sprekke og utføre vedlikehold på utvendig omramming. Eldre vinduer bør kontrolleres og skiftes ved behov.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under besiktigelsen. Dørene fremstår i hovedsak i tilfredsstillende stand, alder tatt i betraktning. Det ble registrert noe fuktpåvirkning fra utsiden av dørbildet, ved omramming, samt knust glass på dobbelfløyet ytterdør. Det ble også registrert større sprekker i speilene på hovedytterdør.

TG 2 vurderes grunnet fuktpåvirkning ved ytterdør/omramming, knust glass på dobbelfløyet ytterdør og større sprekker i speilene på hovedytterdør.

Årstall: 1986 **Kilde:** Egnerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Fuktpåvirkningen har oppstått som følge av ytre værbelastning og begrenset beskyttelse/vedlikehold over tid. Knust glass og sprekker i dørspeil har oppstått som følge av mekanisk påvirkning eller materialbevegelser.

Risiko:

Videre fuktpåvirkning kan gi økt nedbrytning av treverk og omramming. Knust glass og sprekker kan utvikle seg videre og redusere dørens tetthet og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for reparasjon, vedlikehold eller utskifting av berørte deler.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å skifte knust glass, utbedre sprekker i dørspeil og utføre vedlikehold på fuktpåvirkede deler av dør og omramming.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvendt overbygd svalgang ved inngangsparti på ca. 9 m². Konstruksjonen er utført med bjelkelag, terrassebord på gulv og rekkverk av tre.

Svalgangen fremstår i tilfredsstillende stand, og det ble ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak på befaringdagen. Det bemerkes at det er etablert lagringsplass på undersiden.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

INNSENDIG

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Krypkjelleren er kun besiktiget fra deler av kjelleren grunnet begrensede tilkomstmuligheter. Vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige områder. Den synlige delen av krypkjelleren fremstår tilstrekkelig ventilert. Det ble registrert fuktverdier i øvre sjikt av akseptable verdier. Det er ikke etablert tilfredsstillende fuktsperre mot grunn. Det bemerkes at grunnfjell går direkte inn i kjelleren, noe som kan medføre fukt- og vanninnslag fra grunnen. Øvrige deler av krypkjelleren var ikke tilgjengelige for inspeksjon, og det kan derfor foreligge skjulte feil og mangler i ikke-kontrollerte områder. Det registreres ventiler fra utsiden til øvrige deler av krypkjelleren.

TG 2 vurderes grunnet begrenset tilkomst, fuktverdier i øvre sjikt, manglende fuktsperre mot grunn og risiko for fuktinnslag fra grunnfjell.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak:

Forholdet har oppstått ved manglende fuktsperre mot grunn og at grunnfjell går direkte inn i kjelleren. Begrensede tilkomstmuligheter gjør at hele krypkjelleren ikke kunne kontrolleres.

Risiko:

Fukt fra grunnen og eventuelt grunnvann kan gi økt fuktbelastning i krypkjelleren over tid. I ikke-kontrollerte områder kan det foreligge skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for tiltak for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren. Kjøper må være oppmerksom på usikkerhet knyttet til tilstand i utilgjengelige deler.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunn i tilgjengelige områder. Det anbefales også å undersøke utilgjengelige deler nærmere der tilkomst kan etableres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom er renoveret i 1986, i følge hjemmelshaver. Gjeldende byggt teknisk forskrift på oppføringstidspunktet (TEK85) er lagt til grunn som referanse. Det ble ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 1986 Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble registrert noe slitasje på tilstøtende overflater, herunder skruerhull, lokale ujevnheter og krøll i tapet. Forholdene vurderes som overflate- og vedlikeholdsmessige avvik.

TG 2 vurderes grunnet bruksslitasje og lokale overflateavvik på tilstøtende overflater.

Årstall: 1986 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Forholdet har oppstått som følge av bruk og påvirkning på overflater over tid.

Risiko:

Videre bruk kan føre til økt slitasje og behov for overflatevedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for lokal utbedring eller vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vedlikehold og vurdere utbedring av berørte områder.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har malt vinylbelegg.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det ble registrert ca. 10 mm fall over en lengde på 1 meter fra dørterskel mot sluk, men videre ble det registrert ca. 5 mm motfall over neste meter. Gulvet har fall mot midten av rommet. Det er krav til tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som regelmessig utsettes for vann, i henhold til byggeforskrift gjeldende ved oppføringstidspunktet. Gulvbelegget fremstår for øvrig med forventet bruksslitasje.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilfredsstillende fallforhold på gulv mot sluk.

Årstall: 1986 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Fallforholdene har oppstått ved utførelsen av gulvet, hvor gulvet ikke er etablert med tilstrekkelig fall mot sluk.

Risiko:

Manglende fall og lokalt motfall kan føre til at vann blir liggende på gulvet eller ledes feil ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt fuktbelastning på gulvbelegget og større behov for oppfølging ved bruk av rommet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes til sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vinylbelegg fungerer som membran og er ifølge hjemmelshaver montert i 1986.

Sluk og klemring er utført i plast. Det ble ikke observert synlig belegg under klemringen. Klemringen fremstår ikke tilstrekkelig fastskrudd, og sluket er lite tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold. Det ble ikke avdekket synlige skader eller svekkelser ved selve vinylbelegget, men belegget har passert forventet levetid og må påregnes skiftet.

Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

TG 3 vurderes grunnet manglende innfestning rundt klemring, ingen synlig belegg under klemringen, lite tilgjengelig sluk og belegget har passert forventet levetid.

Årstall: 1986 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Årsak: Forholdet har oppstått ved mangelfull innfesting av klemring og manglende synlig dokumenterbar belegg under klemringen. Beleggets alder medfører i tillegg at forventet levetid er passert.

Risiko: Mangelfull innfesting og usikker innklemming av belegget mot sluk kan medføre vanninntrengning i omkringliggende konstruksjoner. Lite tilgjengelig sluk kan gjøre inspeksjon, rengjøring og vedlikehold vanskeligere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre lekkasje og behov for utskifting av gulvbelegg/tettesjikt og utbedring av sluktilkobling. Kjøper må påregne tiltak på gulvets tettesjikt og slukløsning.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å skifte vinylbelegg/tettesjikt og utbedre slukløsningen slik at belegget klemmes tilfredsstillende under klemringen. Sluket bør samtidig gjøres bedre tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hullboring og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, da veggene er oppført i tømmer.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble opplyst renoverert i 2018, derfor er dagens byggtekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse for vurdering av badets utførelse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Innredning og overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det ble registrert ca. 17 mm fall over en lengde på 2 meter fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at det var krav til 20 mm fall over denne lengden etter byggeforskrift gjeldende ved oppføringstidspunktet. Overflatene fremstår for øvrig i normalt god stand, uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak:

Fallforholdene har oppstått ved utførelsen av gulvet, hvor gulvet ikke er etablert med tilstrekkelig fall mot sluk.

Risiko:

Manglende fall kan føre til at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk ved bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt fuktbelastning på gulvoverflaten og behov for oppfølging ved bruk av rommet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes tilfredsstillende til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran ble renoverert i 2018, ifølge hjemmelshaver.

Sluk og klemring er utført i plast. Ved inspeksjon ble det observert slukmansjett under klemring. Det bemerkes at klemringen ikke var synlig tilgjengelig, og denne fremstår overdekket/støpt over. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres nærmere uten destruktive inngrep ved demontering av fliser. Membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og forventet levetid.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet ikke synlig/tilgjengelig klemring og begrenset kontrollmulighet av membranens tilslutning mot sluk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak:

Forholdet har oppstått ved at slukløsningen er utført slik at klemringen ikke er synlig tilgjengelig for kontroll. Klemringen fremstår overdekket/støpt over.

Risiko:

Begrenset kontrollmulighet av klemringen kan gjøre det vanskelig å verifisere om membranens tilslutning mot sluk er tilfredsstillende over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Kjøper får begrenset kontrollmulighet for en viktig del av våtrommets tettesjikt. Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det senere avdekkes mangler ved sluktilslutningen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon som viser utførelse av membran og sluktilslutning. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales nærmere kontroll av slukløsningen ved behov.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert veggmontert toalett med synlig lekkasjespalte. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller opplysninger om innbygget sistene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygning, lekkasjesikring og eventuell inspeksjonsmulighet for sisternen.

TG 2 vurderes grunnet manglende dokumentasjon på utførelse og innbygget sistene.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak:

Forholdet har oppstått ved at dokumentasjon på utførelse og innbygget sistene ikke er fremlagt.

Risiko:

Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om sisternen er utført med tilfredsstillende lekkasjesikring og inspeksjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Kjøper får begrenset dokumentasjon på en skjult vanninstallasjon, noe som gir usikkerhet ved eventuell lekkasje eller behov for vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelse av innbygget sistene. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør sisternen kontrolleres nærmere av fagperson.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt fuktmåling fra loftssiden, da konstruksjonen er åpen mot badet. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved målingen.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen fremstår uten registrerte mekaniske skader eller slitasje utover forventet bruksslitasje ved befaringen. Det ble registrert normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning fra vannkran. Innredningen er av eldre dato, og alder tilsier økt behov for vedlikehold og fremtidig utskifting.

TG 2 vurderes grunnet alder på innredningen.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak:

Forholdet har oppstått som følge av alder og bruk over tid.

Risiko:

Videre aldring kan føre til økt slitasje og redusert funksjon på innredning og tilhørende komponenter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Kjøper bør påregne vedlikehold og mulig utskifting på sikt.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge opp innredningen med jevnlig vedlikehold og skifte komponenter ved behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannrør er utført i kobber og er vurdert på synlige og tilgjengelige deler. Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vannrør men en bør være oppmerksom på at vannrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning.

Stoppekran er også testet og fungerer etter hensikt.

Forventet tid for utskiftning av vannrør er 50 år.

Årstall: 1986 Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er utført i PVC (plast).

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra de synlige avløpsrørene men en bør være oppmerksom på at avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning.

Forventet tid for utskiftning av avløpsrør er 50 år.

Årstall: 1986 Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og mekanisk avtrekk på begge bad. Det ble observert luftespalte for tilluft under dørbled til begge bad. Det mangler tilluft til øvrige deler av boligen. Dette var vanlig byggeskikk ved boligens oppføringstidspunkt, men ved renoveringsåret var det vanlig med tilluft via ventiler i vinduer eller yttervegger.

TG 2 vurderes grunnet manglende tilluft til øvrige deler av boligen.

Årstall: 1986 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Forholdet har oppstått ved at boligen ikke er etablert med tillufts løsninger til øvrige rom ved renovering.

Risiko:

Manglende tilluft kan redusere luftutskiftningen og gi økt risiko for kondens og fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert innemiljø og behov for tiltak for å bedre ventilasjonen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til øvrige deler av boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter, plassert på bad i 2. etasje 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.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Det er registrert 24 kurser iht. kursoversikt. Kursfortegnelsen bør påregnes oppgradert. Det ble under eltilsyn avdekket at ubenyttede kabelinnføringer i sikringsskapet ikke er tilstrekkelig tettet.

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.
1986 Hjemmelshaver opplyser at boligen ble totalrenovert i 1986, herunder at det elektriske anlegget ble oppgradert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid av egeninnsats på det elektriske 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?

Ja

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Legge Ebeco varmekabel på bad.
- Opplegg Futurehome Charge med strømkontroll med styring av VVT og ladestasjon. Enova systemerklæring vedlagt.
- El anlegg lys 2 etg.
-

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, jampør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Nei

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

Ja 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.

Generell kommentar

Årsak: Forholdet har oppstått ved at kursfortegnelsen ikke fremstår tilstrekkelig oppdatert, og at ubenyttede kabelinnføringer i sikringsskapet ikke er tilstrekkelig tettet.

Risiko: Manglende tetting kan medføre at sikringsskapet ikke har tilstrekkelig branntetting, og eventuell varmegang eller brann kan spre seg raskere. Mangelfull kursfortegnelse kan gjøre det vanskeligere å identifisere riktig kurs ved feil, vedlikehold eller arbeid på anlegget.

Konsekvens: Kjøper må påregne oppdatering av kursfortegnelse og utbedring av manglende tetting i sikringsskapet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å oppdatere kursfortegnelsen og tette ubenyttede kabelinnføringer i sikringsskapet. Arbeid på elektrisk anlegg skal utføres av kvalifisert elektroflaglig foretak.



TOMTEFORHOLD

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenteringen er ikke undersøkt da den ligger under bakken. Det ble likevel ikke observert tegn til setninger, som sprekker, løse fliser eller andre forhold som tyder på bevegelser i bygget. Bygningen fremstår derfor som stabil, uten synlige tegn til pågående eller vesentlige setningsproblemer på befaringsdagen.

Grunnmur i krypkjeller fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige sprekker eller tegn til fuktoppsug i tilgjengelige områder. Pusset natursteinsgrunnmur lot seg kun vurdere utvendig, og fremstår i normalt god stand ut fra synlige forhold.

TG 2 Terrenghold

Beskrivelse

Terrenghallet ble vurdert visuelt, og det kan synes som om terrenget ikke har tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget heller ut fra ringmuren, slik at overflatevann ledes raskt bort og unødige fuktbelastninger på konstruksjonen unngås.

Terrenng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2cm) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

TG2 vurderes grunnet mangelfullt terrenghall og risiko for økt fuktpåvirkning mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Terrenget har utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Risiko:

Overflatevann kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan bidra til økt risiko for fuktproblematikk og redusert levetid på berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen og overflatevann ledes effektivt vekk fra grunnmuren.

Tilstandsrapport

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 boden
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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	80			80	9
2. etasje	39			39	
SUM	119				9
SUM BRA	119				

Romfordeling

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

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 brukt på befaringdagen 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.

Løvlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det ble fremlagt godkjente plantegninger og ferdigattest for tilbygg, datert 28.05.1985, fra kommunen. Av de godkjente tegningene fremgår det at soverom i 1. etasje er tatt i bruk som stue. Videre er loft og soverom i 2. etasje omvendt og delt opp til tre soverom og gang. Disse bruksendringene vurderes ikke som søknadspliktige tiltak overfor kommunen. Bod i 1. etasje er tatt i bruk som kontor. Dette innebærer bruksendring fra bod/tilleggsdel til rom for varig opphold, og er normalt et søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at denne bruksendringen er omsøkt og godkjent. 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:

- 2022 - Skiftet yttertak.
- 2024 - Montert elbil lader.
- 2024 - Murt opp og pusset utvendig grunnmur.
- 2025 - Byttet vindu på ett soverom.

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	3927		0	137.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tomtegata 22

Hjemmelshaver

Gundersen Fredrik Lie, Mørkhagen Guro

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde ved Bratsbergkleiva i Skien, med kort avstand til sentrum og tilhørende servicetilbud. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og enkelte eldre bygninger. Det er gangavstand til skole, barnehage, kollektivtilbud og dagligvare. Nærområdet har adkomst via kommunalt veinett, og det er normalt god tilgjengelighet til øvrige bydeler i Skien og Grenlandsområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

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			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2026	
2	05.05.2026	

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

Fredrik Lie Gundersen

Guro Mørkhagen

Boligen

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

Tomtegata 22

3715 Skien

4003-300/3927/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Lia Bygg (snekker) Johansen Elektro (Elektriker) Lumi Bygg (flislegger) Komfort Skien og Rørlegger Thomas Westgaard AS (Rørleggere)

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av hovedbad i andre etasje, høsten 2018, samt oppussing av vaskerom / bad i første etasje, sommer 2019. Arbeidet med hovedbad i andre etasje ble kun utført av faglærte.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Lettere oppussing av bad / vaskerom i første etasje. Med ny servant, nytt dusjkabinett, ny vifte, skap og benk. Malt overflater, tak og gulv. Arbeid i forbindelse med rør og endring av vanntilløp ble gjort av rørlegger Komfort Skien.

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

♦ **Ja**

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

I andre etasje ble dette utført av fagfolk.

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?

♦ **Ja**

Lekkasje i tak, gjennom loft til entre/gang.

Vindu på sørvendt soveværelse i andre etasje, var preget av vannskader.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Agato Eiendomsdrift AS / Grenland Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av papp, takstein, gradrenne, lekter, sløyfer og blekk.



2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Lia Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vindu i sørvendt soveværelse i andre etasje, samt deler av kledning som hadde fått råteskade ved vinduet.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Lia Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vindu på sørvendt soveværelse i andre etasje.

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

Firmanavn: Agato Eiendomsdrift AS / Grenland Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av papp, takstein, gradrenne, lekter, sløyfer og blekk.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Lia Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Arker ble bygget av faglærte på to av soverommene i andre etasje.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Murerfirma Terje Norheim AS

Beskrivelse av arbeidet: Nymuring av grunnmur ettersom det ble revet en gammel trapp ved utgangen på baksiden av huset. Trappen var bygget inn i grunnmur, og det var derfor nødvendig å tette igjen etter rivningen.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av råtne utvendige panelbord mot nabo, arbeid gjort av tidligere eier.

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

♦ Ja

Vindu på sørvendt soveværelse i andre etasje var preget av fuktskader og vanninntrengning.

Sprekk i vindu i verandadør i en rute.

Sprekk i en rute og i ytterste vindusglass på vaskerommet.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Lia Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet vindu, rammer og lister på sørvendt soveværelse i andre etasje. I tillegg ble deler av kledning rundt vindu på utsiden byttet ut som følge av råte.

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**

Dør til vaskerom ved entre er vanskelig å lukke, men tror ikke dette har med skjevhet i konstruksjonen, men heller at døren passer noe dårlig.

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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Det har vært tilfeller av sølvkre som har kommet inn i bolig, ved inngangsdør på baksiden. Etter at trapp på utsiden ble revet, så har det forekommet svært sjeldent i forhold til før. Tidligere eier sier i egenerklæring fra 2021 at det hadde vært ett tilfelle av mus på uisolert loft og inne i huset. Nåværende eier har ikke oppdaget mus eller rotter.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Toalett i våtrom i andre etasje, har tettet seg ved anledning.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: ElektroTeam AS og Johansen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med renovering av badrom og tre nye soverom i andre etasje.

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

♦ **Ja**

Tidligere eier opplevde en lekkasje ved teglsteinspipe i 2018.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Grenland Blikkenslager verksted AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt beslag på teglsteinspipe

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?:** 2021

Firmanavn: Claussen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Utført mindre arbeid med diverse kontakter i stuer og på kjøkken.

- 2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Foss Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader, med ny kurs. Installasjon av jordfeilbryter og overspenningsvern Installasjon av strømstyring for varmtvannstank på våtrom i andre etasje.

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**

Huset ble totalrenovert i 1986.

To nye arker ble bygget i 2019, ut mot byen. I denne forbindelse ble det bygget tre nye soverom og en gang.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- ♦ **Ja**

Vedrørende arkene, ble det leid inn arkitekt til å tegne og alt arbeid utført av faglærte. Det ble søkt om godkjenning fra kommune og fylkeskommune, det ble godkjent. Alle tre soverommene er godkjente som soverom, med store nok vinduer til rømningsvei.

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?

♦ **Ja**

Vi har prospekt fra 2021, med tilhørende tilstandsrapport.

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

♦ **Ja**

Huset ligger rett ved siden av en barneskole, men stort sett er det ikke spesielt sjenerende. Tomten på baksiden er kommunal, og det kan derfor forekomme tidvis fottrafikk.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Frittstående Vegg mot nabo ved inngangen til eiendommen, har to bord som bærer preg av råde / vannskade.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Komfyr på kjøkken støtter ikke vanlig over- og undervarme. Generelt er hvitevarene på kjøkkenet noe utdaterte, men funksjonelle.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

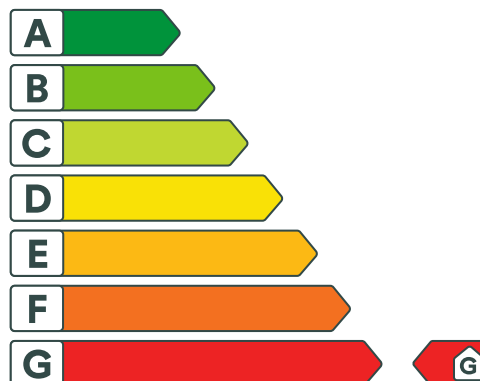
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Tomtegata 22, 3715 SKIEN	
Dato for energimerking 05.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-290860
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 164637026
Gårdsnummer 300	Bruksnummer 3927
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1857	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 119,0 m²	Oppvarmet bruksareal 119,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, 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
555,64 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
599,24 kWh/m²

Totalt levert pr. år
71 310 kWh



Tomtegata 22, 3715 SKIEN



Detaljering

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



Tomtegata 22, 3715 SKIEN



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

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

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser 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 slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak 2: Montering av peisinnset i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejerninnset og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnset med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: 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 8: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 9: 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 10: Montering tetningslister

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

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: 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.

Brukertiltak

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 21: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 26: 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.



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>



Fredrik Lie Gundersen
Tomtegata 22
3715 Skien

Deres ref.

Vår ref.
26/11987 - 5

Dato
19.05.2026

Ferdigattest

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

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 456/26

Byggested:	Gbnr. 300/3927, Tomtegata 22
Tiltak:	Bruksendring av tre rom i loftsetasje til soverom, og et rom i 1. etg til soverom.
Tiltakshaver:	Fredrik Lie Gundersen

VEDTAK:

Kommunen godkjenner søknad om ferdigattest.

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

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
byggesakssjef

Torfinn Bjørntvedt
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Barbro Aasland	Byggesak og eiendomsskatt			
Grenland brann og redning IKS		Postboks 128	3901	PORSGRUNN
Kirsten Halvorsen	Byggesak og eiendomsskatt			
Renovasjon i Grenland IKS		Postboks 3046	3707	SKIEN
Silje Brøløkken	Forvaltning	Handelstorget		

Byggesak og eiendomsskatt

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

www.skien.kommune.no



SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERINGER

Tiltakets/byggets art

Tillatelse til tiltaket er gitt:	18.05.2026 i sak 447/26
Tiltakstype:	Bruksendring av tre rom i loftsetasje til soverom, og et rom i 1. etg til soverom.
Bygningstype:	Enebolig
Bygningsnummer:	164637026
Bruksareal (BRA):	Ingen endring

Vurderinger

Søknad om ferdigattest er mottatt 18.05.2026

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

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

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



SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Postboks 77, 3701 Skien
Sentralbord 521507

FERDIGATTEST

Byggeplass (adresse)		Sone	G.ar.	B.ar.	GAB b.d.
Tomtegt. 22		Indre	300	3927	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedt		
Tilbygg	Bolig	28.05.85	09.07.85 Sak nr. 2465/85		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Per Kopperud		Lønnhaugen allé 12, OSLO 3		(02)148980	
Anmelders navn		Adresse		Telefon	
Jahn Jahnsen		Skolegt. 30, 3900 PORSGRUNN		553231	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Henry Johnsen		Venstøphøgda 152		590197	
Midlertidig brukstillatelse gitt - dato		Avgiftspliktig areal (red. br. areal)			
		42 m ² . Gjelder <input checked="" type="checkbox"/> vann <input checked="" type="checkbox"/> kloakk			

Arbeidet er besikket i samsvar med plan- og bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser bygningslovgivningen.

Det forsettes at: Ventil i møne på tilbygg monteres. Jfr. NBI
Byggdetaljblad A 525.100

Skien bygningsvesen, den 5. februar 1988

- Sendes: byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 brannsjefen
 byingeniøren
 bykasse

Einar Wøien
Einar Wøien
overarkitekt

Thor-Arne Svanberg
Thor-Arne Svanberg

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt byggetillatelsen, jfr. § 93.



Mathias Øverland
Tomtegata 22
3715 SKIEN

Deres ref.

Vår ref.
19/04248-12

Dato
17.01.2020

Gbnr 300/3927 - Tomtegata 22 - takvindu - ferdigattest

Tillatelse til tiltaket er gitt:	19.08.2019 i sak 474/19
Gårds- og bruksnummer:	300/3927
Byggested (adresse):	Tomtegata 22
Tiltakstype:	Påbygg
Bygningstype:	Enebolig
Bygningsnummer:	164637026

Søknad om ferdigattest er mottatt her 14.01.2020.

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

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

Etter delegert fullmakt gitt av bystyret i vedtak av 08.09.2016 er det fattet følgende

VEDTAK:

Søknad om ferdigattest godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

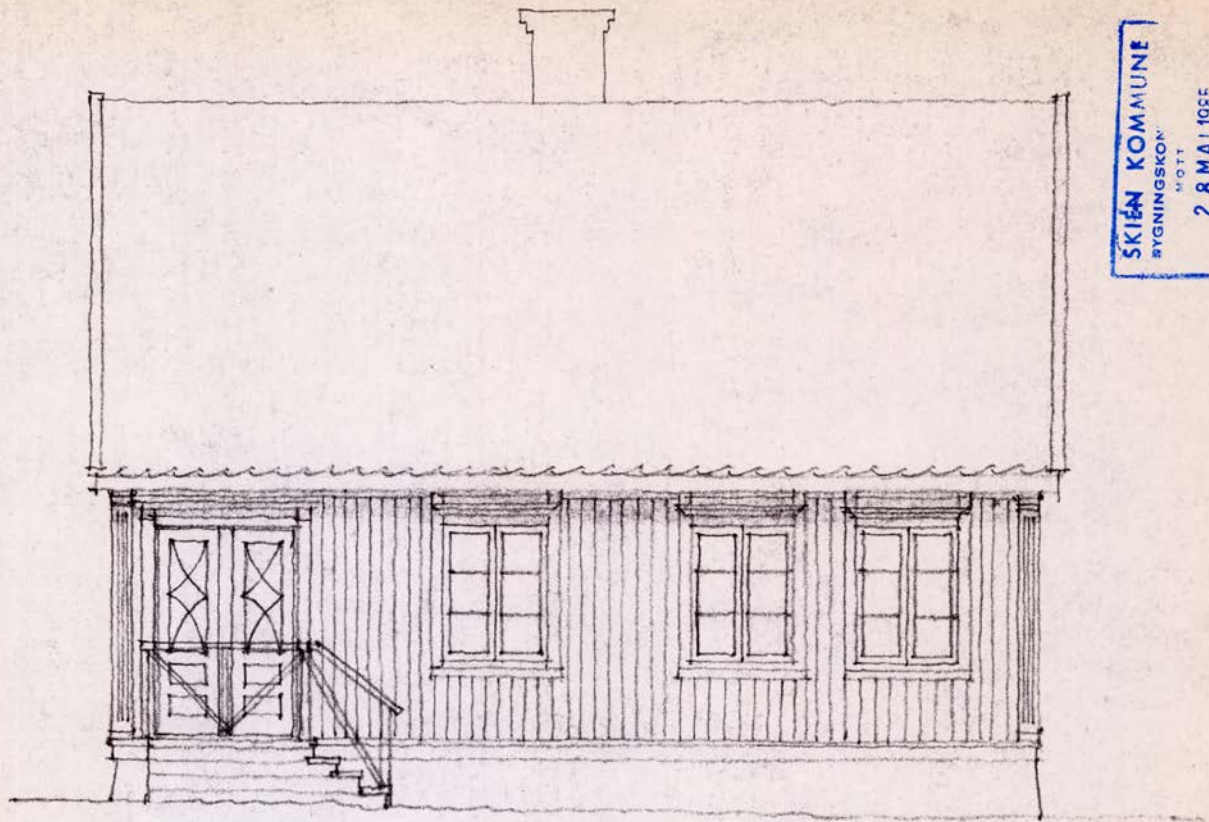
Hallstein Bast
byggesakssjef

Kristine Isaksen
byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

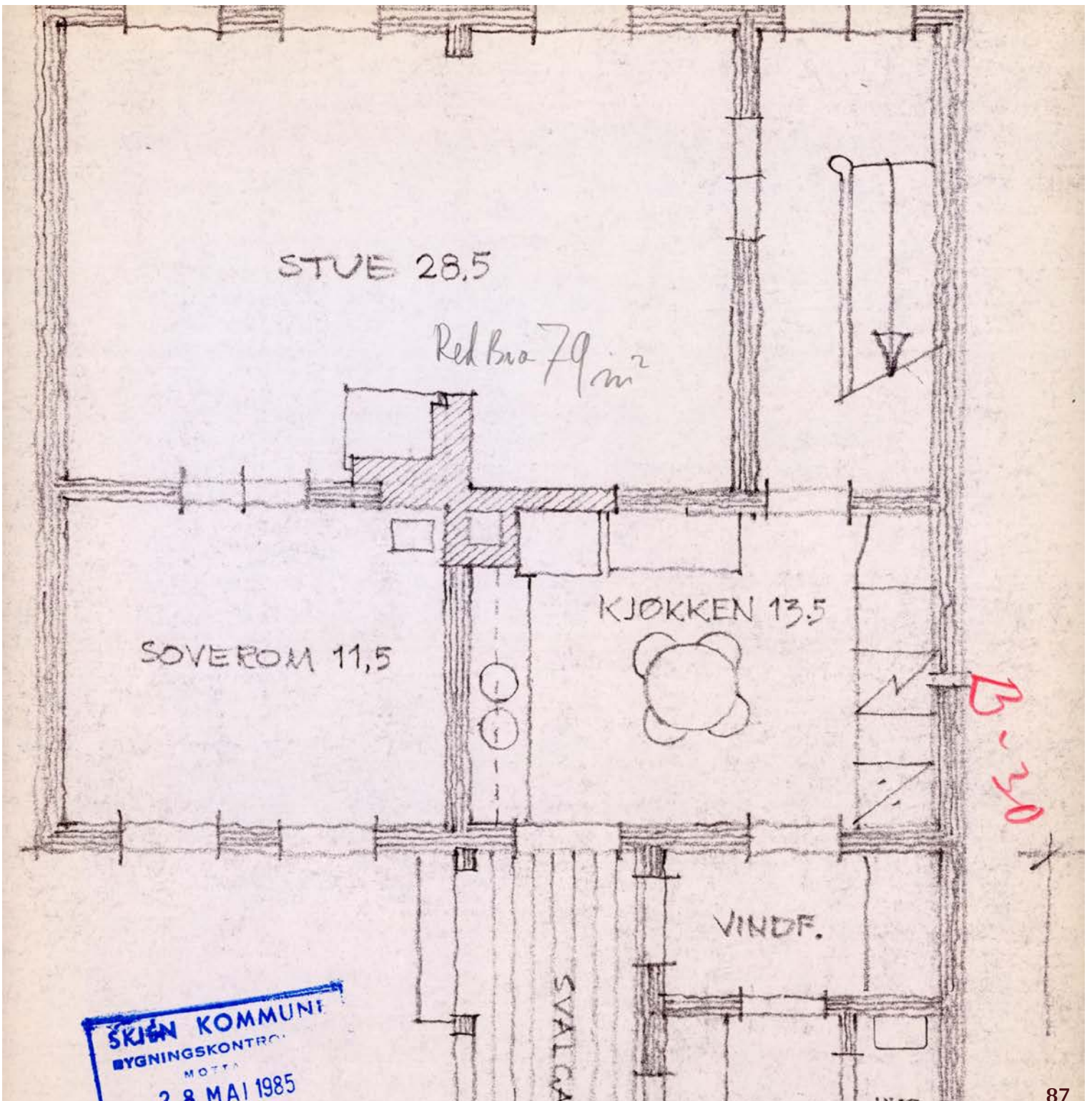
Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: +47 35 58 10 00
postmottak@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839

www.skien.kommune.no

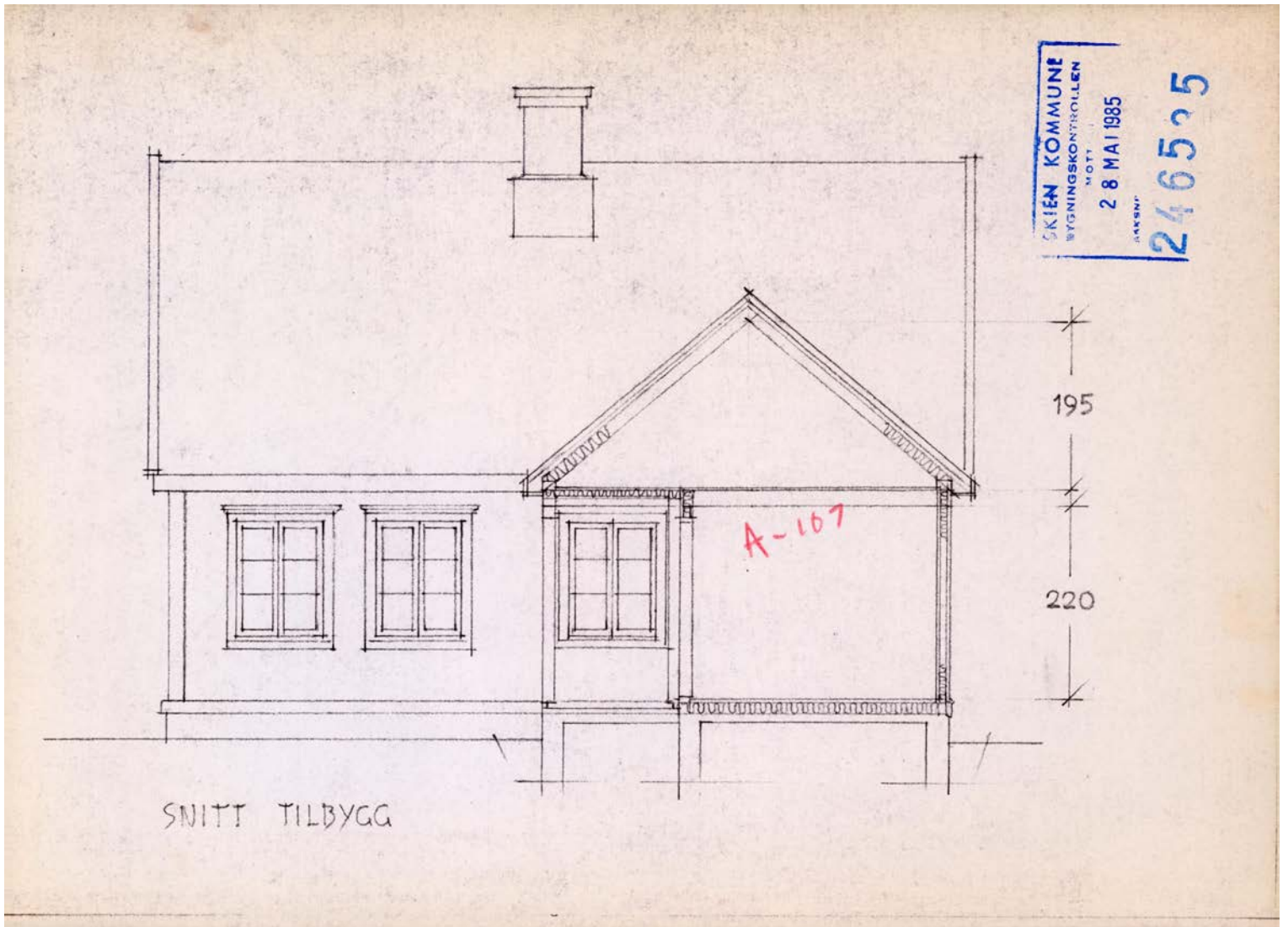


SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKON.
MOTT
28 MAI 1966
246585

FASADE MOT VEST



SKJEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROL
MOTTÅ
28 MAI 1985



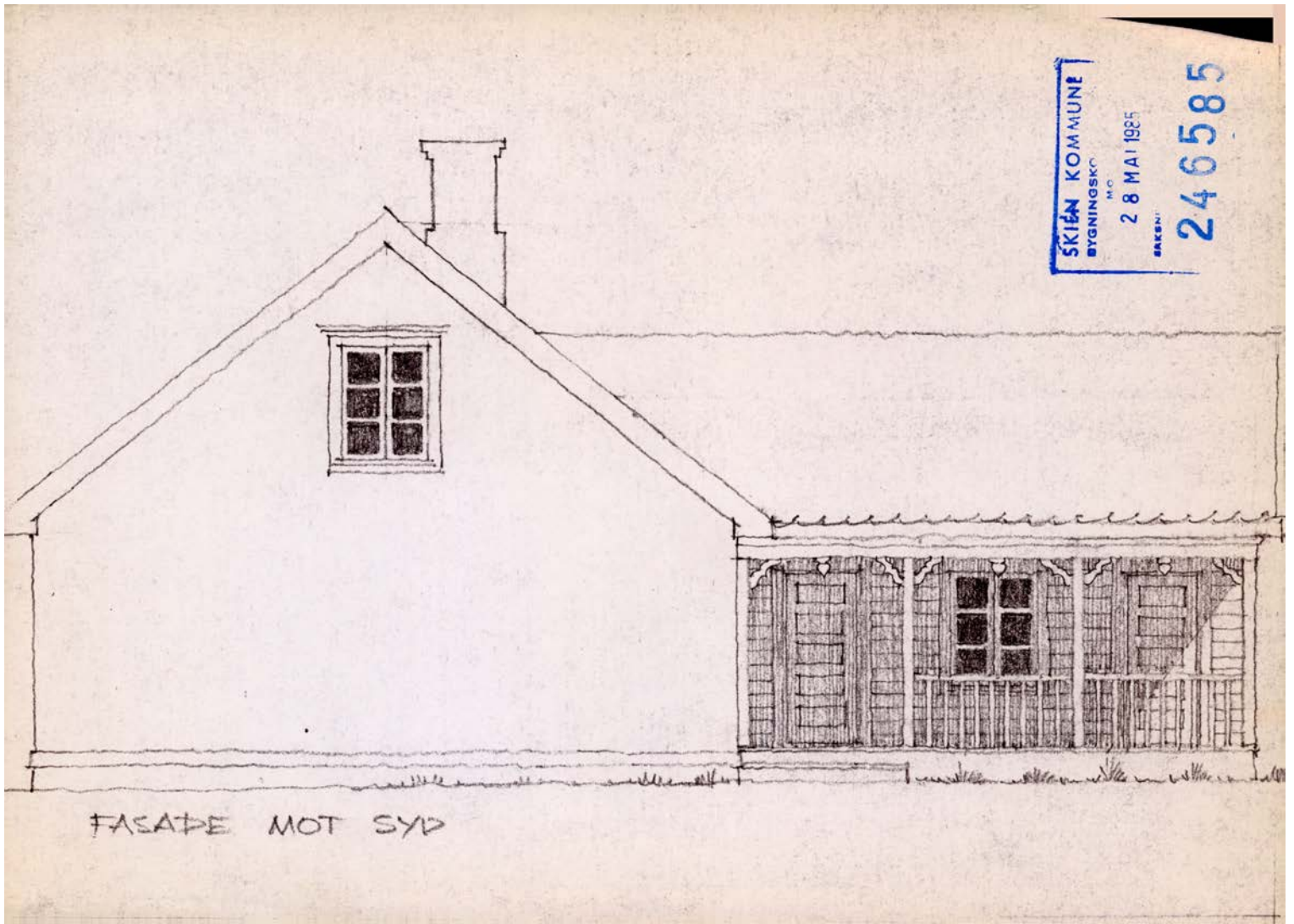
Red Bra $25m^2$

SOVEROM 18

LOFT 14

BAD 7.5

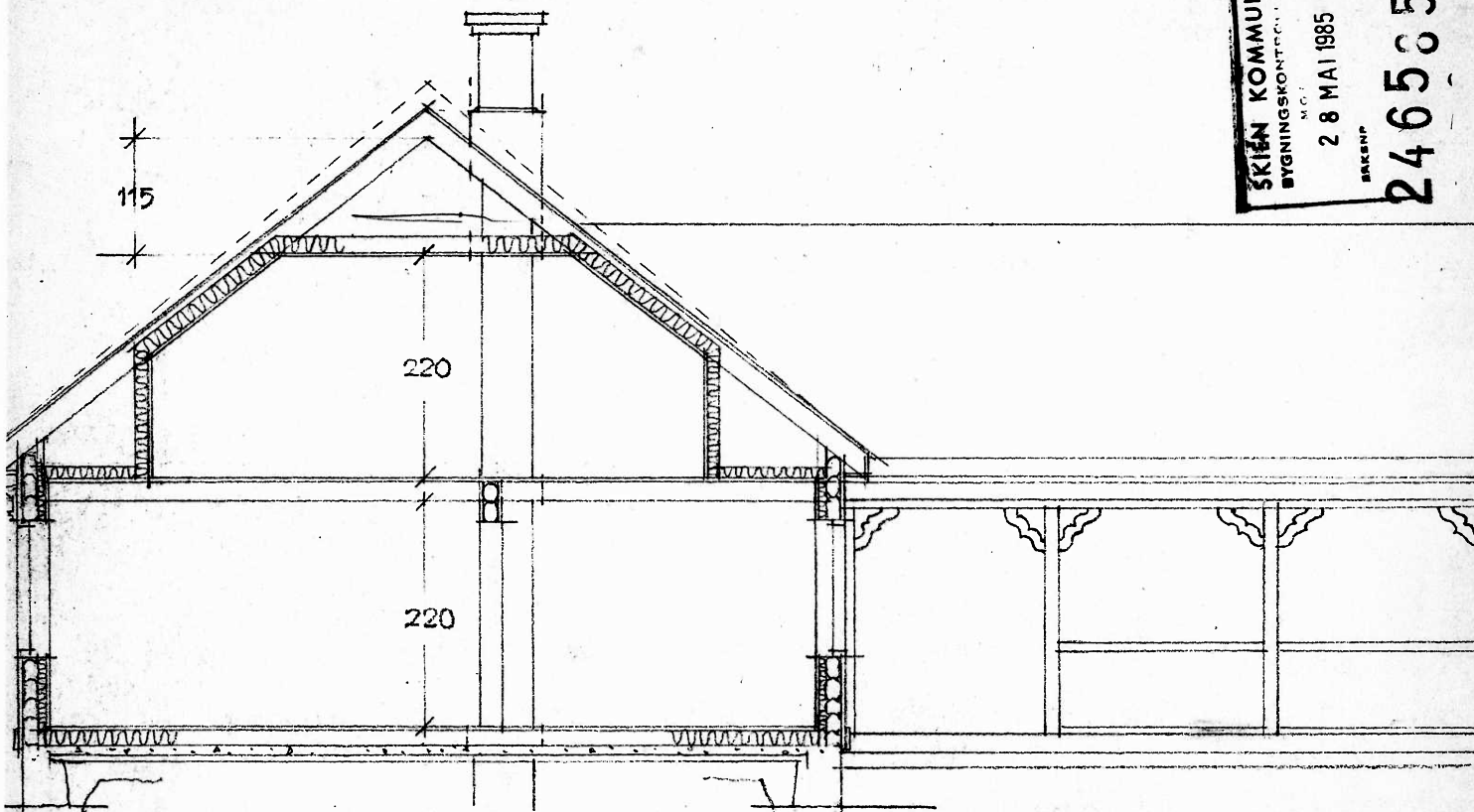
B-20



SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTORET
M.O.
28 MAI 1925
SÆKEN:
246585

FASADE MOT SYD

Før nytt tiltak

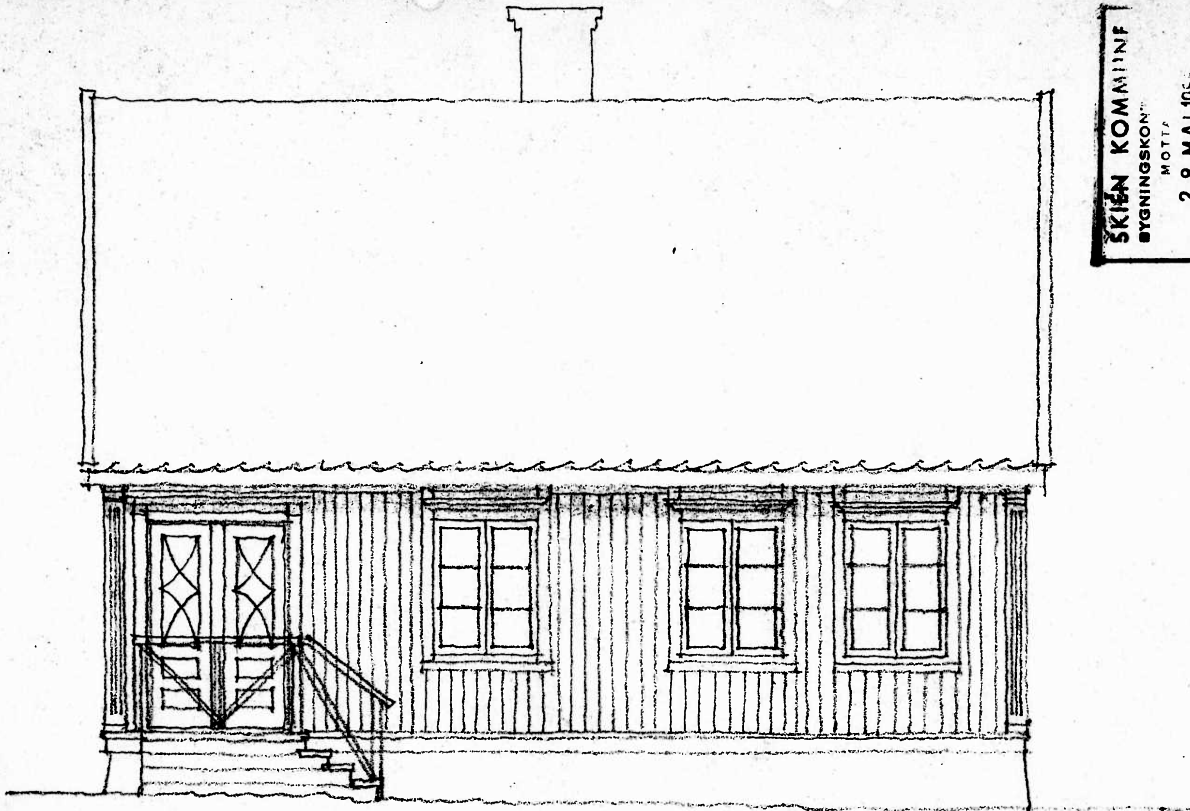


SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROL
M.C.
28 MAI 1985
BAKENT
246505

SNITT OMBYGN. ELDRE DEL

TOMTEGT. 22, SKIEN

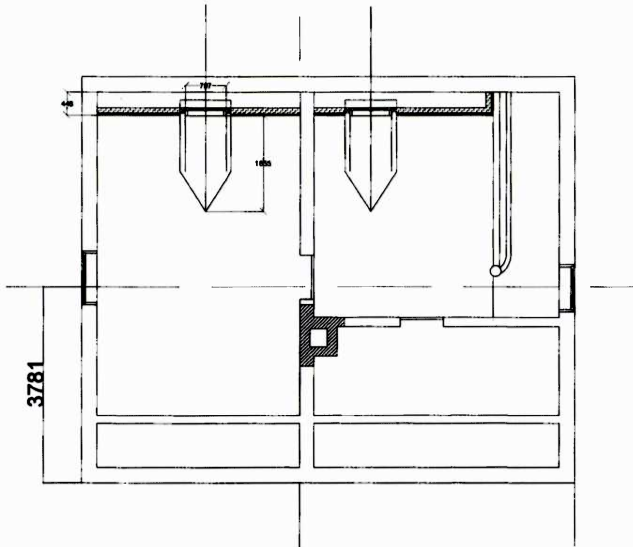
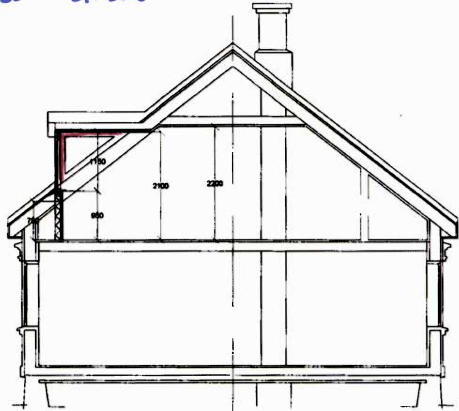
För nytt tiltak



SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTO
MOTTÅ
28 MAI 1966
SAKENR.
246585

FASADE MOT VEST

Etter til tak



TOMTEGATA 22, Skien
Forslag til arker i takflate, mål 1:100
Plan, snitt, fasade, dato 10.04.2019
Siv.ark MNAL Poul J. Neubert
Tlf: 90 72 76 35, e-post: neubert@neubert.no



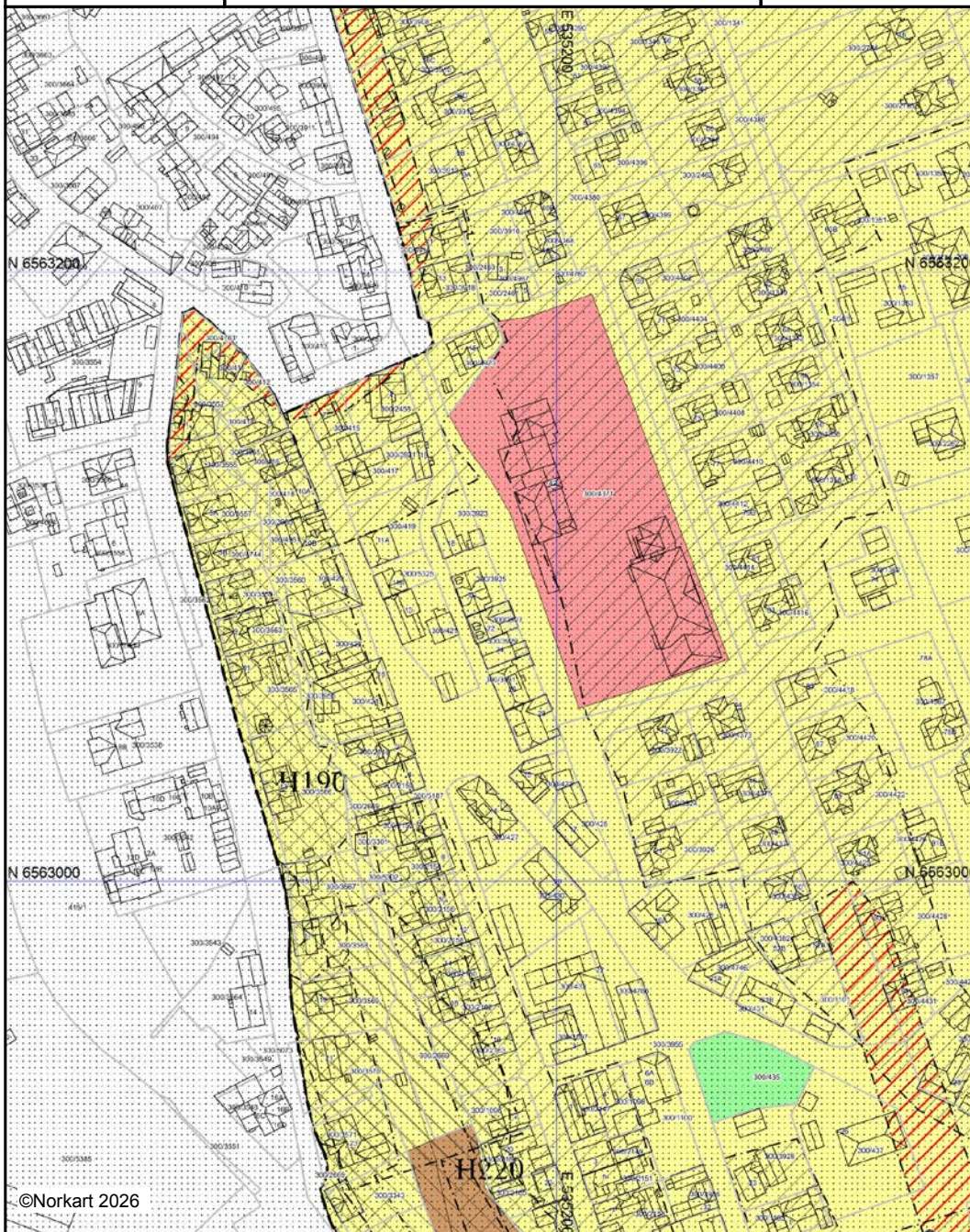
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 300/3927
Adresse: Tomtegata 22
Utskriftsdato: 24.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32










©Norkart 2026








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 2008

	Faresone grense
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter andre lover - eksisterende
	Bestemmelseområde
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
	Bane- eksisterende
	Friområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Sykkelveg - eksisterende
	Jernbane - eksisterende
	Jernbanetunnel - eksisterende
	Kommune(del)plan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
**REGULERINGSPLAN FOR DET HISTORISKE OMRÅDET RUNDT
SNIPETORPGT. OG BRATSBERGGT. -**
DAT. 22/9-80, REVIDERT 21/6-82.

Rettet ifølge Miljødepartementets skriv, dat. 4/11-83.

§ 1.

OMRÅDETS AVGRENSNING:

- a. Reguleringsområdet er på planen avgrenset med reguleringsgrense. Bevaringsområdet er vist som spesialområde med kraftig omriss og skravur i henhold til bygningslovens § 25 nr. 6.

Bygning av spesiell antikvarisk verdi som skal bevares, er vist med kraftig omriss. Disse bygningene kan ikke rives uten at det foreligger særskilte grunner for det. Bygninger uten kraftig omriss inngår i planen. Disse kan skiftes ut.

§ 2.

REGULERINGSFORMÅL OG UTNYTTINGSGRAD:

- a. Innenfor det antikvariske kjerneområdet bestående av Snipetorpgt. 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35 og Bratsberggt. 1 og 2 (jfr. stadfestet reguleringsplan datert 19/3-69) kan museumsformål kombineres med boligformål.
- b. Innenfor øvrige områder regulert til boligformål kan det tillates museale formål og mindre verksteder/forretninger når disse ikke sjenerer, bryter opp eller medfører mye biltrafikk i området. Spesielt brannfarlige virksomheter skal ikke tillates innenfor planområdet.
- c. Utnyttelsesgrad $u = \frac{\text{brutto golvareal}}{\text{netto tomtareal}}$

Utnyttelsesgraden for arealene utenfor bevaringsområdet skal kvartalsvis ikke overstige de nye utnyttelsesgrader vist på reguleringsplanen. Hver tomt skal sikres tilfredsstillende uteareal.

§ 3.

TOMTEBRUK:

- a. I spesialområdet, nordre del av Snipetorpgt. og mot Kleivgt. fungerer formåls grensen som byggegrense. Eventuell ny bebyggelse langs Snipetorpgt., Bratsberggt. og Kleivgt. skal plasseres i byggegrensen. Mot Øvregt. er byggegrensen vist på planen. Med unntak av anviste nybygg er byggegrensen mot offentlig veg ellers 5m.

- b. Ved nybygging skal det i byggeanmeldelsen vises hvordan terrenget tenkes planert og opparbeidet. I boligområdene skal tilstrekkelige utearealer prioriteres foran biloppstillingsplasser.
- c. Biloppstillingsplasser på den enkelte eiendom skal avskjermes med gjerde i tomtegrense mot gata. Kommunens vedtekter for biloppstillingsplasser kan fravikes der disse er vanskelig å imøtekomme.
- d. Bestående vegetasjon skal søkes bevart. De landskapstrekk som er vist som bevaringsverdig på bilagskart I "Miljøregistrering for området rundt Snipetorpgt. og Bratsberggt." bør vernes. Likeledes bør private vannposter og andre gatemøbler bevares. Gjerder skal oppføres i tre i opprinnelig stil og skal fargesettes i harmoni med bebyggelsen forøvrig.
- e. Eiendommen Bratsberggt. 5, 7, Tomtegt. 13, 15, Lammersgt. 1, 2 og 5 kan bruke Lammersgt., som er regulert til gangveg, som biladkomst til sine eiendommer.
- f. Felles parkeringsplasser mellom Snipetorpgt. 17 og 25 skal disponeres av beboerne tilhørende eiendommene Snipetorpgt. 17, 21, 23 og 25. Felles parkeringsplasser på Snipetorpgt. 22 skal disponeres av beboerne tilhørende Snipetorpgt. 18, 20, 22, 27, 29 og 31. Felles parkeringsplasser på Bratsberggt. 1 skal disponeres av beboere tilhørende Bratsberggt. 1 og 2.

§ 4.

BILAGSKART.

Bilagskart 1 er retningsgivende for videreutviklingen av planområdet. Følgende vurderinger følger av bilagskartet:

Innenfor spesialområdet skal gruppe A, B og C tilbakeføres. Utenfor spesialområdet bør gruppe C bygninger tilbakeføres, men kan hovedombygges. Gruppe D bygninger kan skiftes ut mens gruppe E anlegg bør fjernes.

§ 5.

BEBYGGELSE:

- a. Vedlikehold:
Ved fornyelse og reparasjon, herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning og taktekke skal bebyggelsens tidligere detaljer såvidt mulig kopieres eller tilbakeføres. Jfr. § 5 f. Alle bygninger skal vedlikeholdes slik at de ikke virker skjemmende i seg selv og i forhold til omgivelsene og slik at man hindrer forfall av belistning, panel og øvrige detaljer.
- b. Om- og påbygging:
Ved om- og påbygging skal bygningenes dominerende dimensjoner, takform, materialbruk og fargesetting videreføres. Jfr. 5 f.

- c. Ny bebyggelse.
Bygninger som skal bevares som ved brann eller katastrofe må fjernes kan erstattes med annen verneverdig bebyggelse eller ny bebyggelse som tilpasses det eksisterende miljø. Jfr. § 5 f. Eventuelle planer om nybygging/gjenoppføring må imidlertid forhåndsgodkjennes av bygningsrådet før rivingstillatelse gis.
- d. Ny bebyggelse kan tillates hvor denne etter bygningsrådets skjønn kan tilpasses det eksisterende miljø.
- e. Nye bygninger skal ha en fasadelengde på 8-10 m. Dersom dette ikke er mulig skal bygningskroppen seksjoneres for å imøtekomme dette kravet. Eventuell ny bebyggelse på eiendommene Snipetorpgt. 10, 12, 14, 18, 20 og 22 kan ha 3 etasjer.
- f. Ny bebyggelse skal ha en eksteriørutforming, vindusinnndeling og materialbruk som harmonerer med den eksisterende bebyggelsen.

Bygningsrådet skal i hvert enkelt tilfelle avgjøre om det skal brukes halv-/helvalmet tak eller saltak. Takvinkelen skal være mellom 30⁰ og 42⁰ og det skal brukes enkeltkrom rød takstein, fortrinnsvis tegl.

I spesialområdet skal det benyttes høvlet trepanel som fasademateriale samt sidehengslede vinduer. Vippevinduer og påsatte sprosser tillates ikke.

Forøvrig gjelder følgende generelle krav:

Det skal brukes vindustyper hvor forholdet bredde: høyde ligger mellom 1:1,1 og 1:1,5. På gatefasader skal den totale vindusflate utgjøre mellom 12% og 23% av den totale veggflaten. Intakte interiør bør søkes bevart.

§ 6.

LOVVERK; FORSKRIFTER OG BRANNSIKRING:

- a. Den bygningstekniske standard skal til enhver tid søkes holdt på et forsvarlig nivå i forhold til de enkelte bygningers bruk. Ved ombygging og nybygging kan imidlertid bygningsrådet gi dispensasjoner fra de bestemmelser i bygningsloven og byggeforskriftene som ellers kan være til hinder for bevaringsarbeidet.

Dette gjelder spesielt bygningslovens § 70. Bilagskart II " Forslag til brannsikring av området rundt Snipetorpgt. og Bratsberggt." skal være veiledende for dette arbeidet.

- b. Der byggeforskriftenes ordinære krav ikke kan imøtekommes skal man behandle grupper av bebyggelse som en bygning slik at de tilfredsstiller forskriftenes kap. 55:45 om rekkehusbebyggelse. Der situasjonen tilsier det skal alle utvendige vegger utføres i B 30.

Der brannvegger er skjemmende skal disse kunne kles med panel. Når takoverheng er nødvendig utifra antikvariske hensyn skal disse brannsikres separat.

§ 7.

BYGGEANMELDELSER OG UTTALELSER:

- a. Huseiere som planlegger byggearbeider anbefales å diskutere prosjektet med bygningsvesenet eller byplankontoret før det byggeanmeldes. Byggesaker innen spesialområdet skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse før bygningsrådets behandling.

Innenfor det antikvariske kjerneområdet bestående av Snipetorpgt. 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, og Bratsberggt. 1 og 2 (jfr. stadfestet reguleringsplan datert 19/3-69) skal fylkeskonservatorens uttalelser være retningsgivende for bygningsrådets behandling av byggesaker.

Innenfor spesialområdet skal alle utvendige byggearbeider samt fargesetting anmeldes til bygningsrådet. Ved arbeider på gatefasaden skal det lages oppriss/modeller o.l. av den berørte eiendom og tilgrensende nabobebyggelse slik at tilpassingen av prosjektet til det eksisterende miljø kan vurderes.

Bygningsrådet kan kreve skjemategninger av vinduer, dører og fasader med belistning, og rådet skal godkjenne disse bygningselementene.



REGULERINGSBESTEMMELSER **Reguleringsplan for Snipetorpgt. 2 – 13A**

Dato: 17.09.07.
Rev. dato: 12.02.08
Rev. nr: 01

§ 1 Generelt

1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1/1000, datert 17.09.07.

1.2 Området reguleres til:

Byggeområder, pbl.§ 25-1:

Bolig S5, S6

Kombinerte formål, pbl.§ 25-2:

Bolig / forretning / kontor S1, S2, S4

Bolig / Allmennyttig S3

Offentlige trafikkområder, pbl.§ 25-3:

Kjøreveg S8

Gangveg / Fortau S7, S9

Offentlige friområder, pbl.§ 25-4:

Park S10

Restriksjonsområde, bevaring av bygninger og anlegg, pbl.§ 25-6:

Hele planområdet er regulert til restriksjonsområde – kulturelt bevaringsområde

1.3 Planens formål:

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av leilighetsbygg på eiendommene gnr. 300, bnr. /3648 og /3650.

Planforslaget skal samtidig ivareta hensynet til bevaringsinteresser i området, og sikre at nybygg utformes på en måte som tar hensyn til det eksisterende bygningsmiljøets egenart og karakter.

Det legges i planforslaget opp til at eksisterende bygning i Snipetorp gata 13a og deler av planlagt ny bebyggelse skal kunne nyttes av Tyrilikkollektivet, som driver behandling og rehabilitering av rusavhengige.



§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Rekkefølgekrav

Landskapsplan utarbeides for soner som skal søkes bygget i alle faser i planprosessen. Bebyggelses- og tomtestruktur skal dokumenteres, og opparbeidet uteareal skal ha en estetisk god utforming av høy kvalitet tilpasset de historiske omgivelsene.

1) Illustrasjonsplan for sone S6 kreves før planen skal til 1. gangsbehandling (se vedlegg 2 Illustrasjon og snitt). Planen illustrerer hovedgrep som ivaretar verdiene i ”Trebyen”: plassering av bygg, utforming av terreng og større murkonstruksjoner, vegetasjon som skal bevares og overgang til tilgrensende bebyggelse. Planen viser prinsipløsninger for hagen, og en høy opparbeidelsesstandard som motytelse til at arealkrav i uteanlegg kan fravikes.

2) Landskapsplan for byggeområdet, forprosjektnivå, kreves til søknad om rammetillatelsen. Planen skal vise detaljert koterings og konstruksjoner som murer, trapper, og ramper. Belegg, vegetasjon, møblering, utstyr og elementer til opphold og lek skal være inntegnet. Planen skal også vise parkering og atkomstforhold samt prinsipper for universell utforming. Miljøprinsipper som for eksempel håndtering av vann og vegetasjon skal være innarbeidet i planen. Planen skal godkjennes av kommunen.

3) Landskapsplan for byggeområdet, detaljnivå, samt nødvendig arbeidstegninger for uteanlegg kreves før igangsettingstillatelsen gis. Planen skal vise utforming, materialbruk og valg av utstyr. Tekniske detaljer som terrenghøyder, vannrenner, belysning og ledninger i bakken (vann, avløp og el) påføres planen. Før det gis igangsettingstillatelse skal det gjennomføres stabilitetsundersøkelser av hensyn til skråninger og fare for ras. Evt. tiltak utredes og vises på ajourført landskapsplan.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Middelalderbyen.

For områder S1, S2, S3, S4, S7, S8, S9 og S10 - Automatisk fredet bygrunn – Middelalderbyen Skien, må det søkes om dispensasjon etter kml §8, 1. ledd for tiltak som ikke er godkjent i planen.

Søknaden skal rettes til Riksantikvaren, men sendes via Telemark fylkeskommune.

Innenfor denne reguleringsplanen er det for disse eiendommene frem til Telemarksgata som blir berørt av denne paragrafen.

2.2.2 Utomhusplan

I forbindelse med byggesøknad skal det legges fram utomhusplan/situasjonsplan som gjør rede for opparbeiding av atkomstsituasjon, bygningers plassering, takform og høyde, terrengbearbeiding, opparbeiding av utendørs leke- og oppholdsareal, beplantning og bevaring av vegetasjon, parkering etc. (Se punkt 2.1 over.)

2.2.3 Radon



Skien kommune

Nye bygninger beregnet for varig opphold skal utføres på en måte som sperrer for inntrengning av radon fra grunnen. I bolighus skal konsentrasjonen av radon ikke overstige 200Bq/m³. Utbygger skal legge fram plan som viser nødvendige forebyggende tiltak før borings-, sprengnings- eller gravearbeider iverksettes. Dersom det kan framlegges dokumentasjon for at Radon i grunnen ikke utgjør noen helserisiko, kan kommunen tillate at krav om forebyggende tiltak mot radoninntrengning frafalles.

2.2.4 Rasfare

I forbindelse med søknad om terreng- eller bygningsmessige arbeider i området kan kommunen kreve at det gjennomføres grunnundersøkelse og evt. nødvendige tiltak for å sikre området mot ras.

2.3 Automatisk fredete kulturminner.

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp kulturminner, må arbeidet straks stanses. Dette i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Tiltakshaver har ansvar for at de regionale kulturmyndighetene varsles omgående.

2.4 Ny bebyggelse

2.4.1 Bebyggelsens utforming

Ny bebyggelse skal ha en eksteriørutforming og vindusinndeling med materialbruk, proporsjoner og dimensjoner som harmonerer med den eksisterende bebyggelsen. Det skal samtidig etterstrebtes mangfold og variasjon i fasadeuttrykk på planlagte nybygg langs gate.

Bebyggelse langs gate skal ha vegg-liv i regulert grense mot fortau, og takform på hovedvolum skal være saltak med møneretning langs gate. Takvinkel skal være mellom 30° og 42°.

2.4.2 Utendørs oppholdsareal.

I sone S6 kan areal- og avstandskravene fravikes. Kommunen stiller større krav til opparbeidelsesstandard i uteanlegget. Det skal være høy kvalitet i materialbruk, utforming og fundamentering av konstruksjoner som murer, trapp og ramper. Sitteplasser, utstyr og ny vegetasjon må ha høy kvalitet. Eksisterende vegetasjon/trær av viktig karakter for område bevares med byggegjerde, og bøtelegges ved skade.

Murer må bygges i granitt eller skifer. Beplantning må være frodig, og sitteplassene ha benker og bord av god design. Det kan vurderes kreative løsninger for lek som fremlegges og godkjennes av kommune.

2.4.3 Ved fornyelse og reparasjon, herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning Og takteking og beslag, skal bebyggelsens opprinnelige detaljer så vidt mulig kopieres eller tilbakeføres.

2.4.4 Ved om- og påbygging skal bygningens dominerende dimensjoner, takform, materialbruk og fargesetting utføres i tråd med bygningens opprinnelige stil.



Skien kommune

Det skal brukes vindustyper med proporsjoner og inndeling som harmonerer med bygningsmiljøet i området.

- 2.4.5 Forslag til prosjekt for nybygging/gjenoppføring må behandles som prinsipp sak i kommunen før rivingstillatelse for eksisterende bygninger kan gis.
- 2.4.6 Saker vedrørende nybygg, ombygging og riving i reguleringsområdet fremlegges det regionale kulturminnevernet for uttalelse.
- 2.4.7 Gjerder mot gate
Gjerders utforming, høyde, materialbruk og farge skal søkes om og godkjennes av kommunen.

§ 3 Byggeområder for bolig

3.1 Arealbruk og utnyttelsesgrad

Områdene S5 og S6 kan brukes til boliger i form av eneboliger eller leiligheter. Bygninger på område S6 kan også benyttes inntil 20% til kontorformål. Tillatt utnyttelsesgrad er angitt på plankart.

3.2 Byggehøyder

Det skal legges vekt på at høyde på bebyggelse langs Snipetorgata skal gis en trapping som tilpasses fallet i gata. I område S6 gjelder følgende høydebegrensninger for bygning som ligger inntil gate:

mønehøyde	kote 41,0 (ca. 11m, målt i forhold til høyeste gatenivå)
gesimshøyde	kote 37,0 (ca. 7m, målt i forhold til høyeste gatenivå)

For eksisterende bygninger i område S6 som ligger tilbaketrukket fra gate, gjelder følgende høydebegrensninger:

Nordre bygning:

mønehøyde	kote 43,5
gesimshøyde	kote 41,0

Søndre bygning:

mønehøyde	kote 45,5
gesimshøyde	kote 43,5



3.3 Parkering i områder S5 og S6

Parkering skal skje på egen tomt, enten i kjeller eller på areal som ligger skjermet fra gate. Samlet antall plasser skal samsvare med krav i kommunale retningslinjer:

enebolig	2,0 p-plasser
hybel	0,5 p-plass
2-3 roms leilighet	0,75 p-plass
4-roms leilighet	1,0 p-plass
Kontor	0,5 p-plass pr. 100 m ² .

§ 4 Bygeområder for kombinerte formål

Områdene S1, S2 og S4 kan brukes til kombinert formål bolig/ kontor / forretning / håndverk, forutsatt at bruken ikke sjenerer eller medfører mye trafikk i området. Området S3 kan brukes til kombinert formål bolig / allmennyttig. Tillatt utnyttelsesgrad er angitt på plankart.

§ 5 Offentlige trafikkområder

Snipetorpgata skal bevares med den inndeling i kjøreveg og fortau, -og med det gatematerialet den er opparbeidet med i dag, jfr. gatebruksplan datert januar 1998. Ved vedlikehold og reparasjon av kjøreveg, fortau og andre element i gata, skal det benyttes materialer, teknikk og utforming som er i tråd med dagens opparbeidelse, jfr. gatebruksplan datert januar 1998.

§ 6 Offentlig friområde

Område S10 skal opparbeides parkmessig.



Skien kommune

Reguleringskart

Eiendom: 300/3927
Adresse: Tomtegata 22
Utskriftsdato: 24.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Park
-  Bolig/Forretning
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg
-  Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting

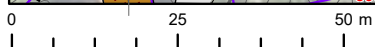
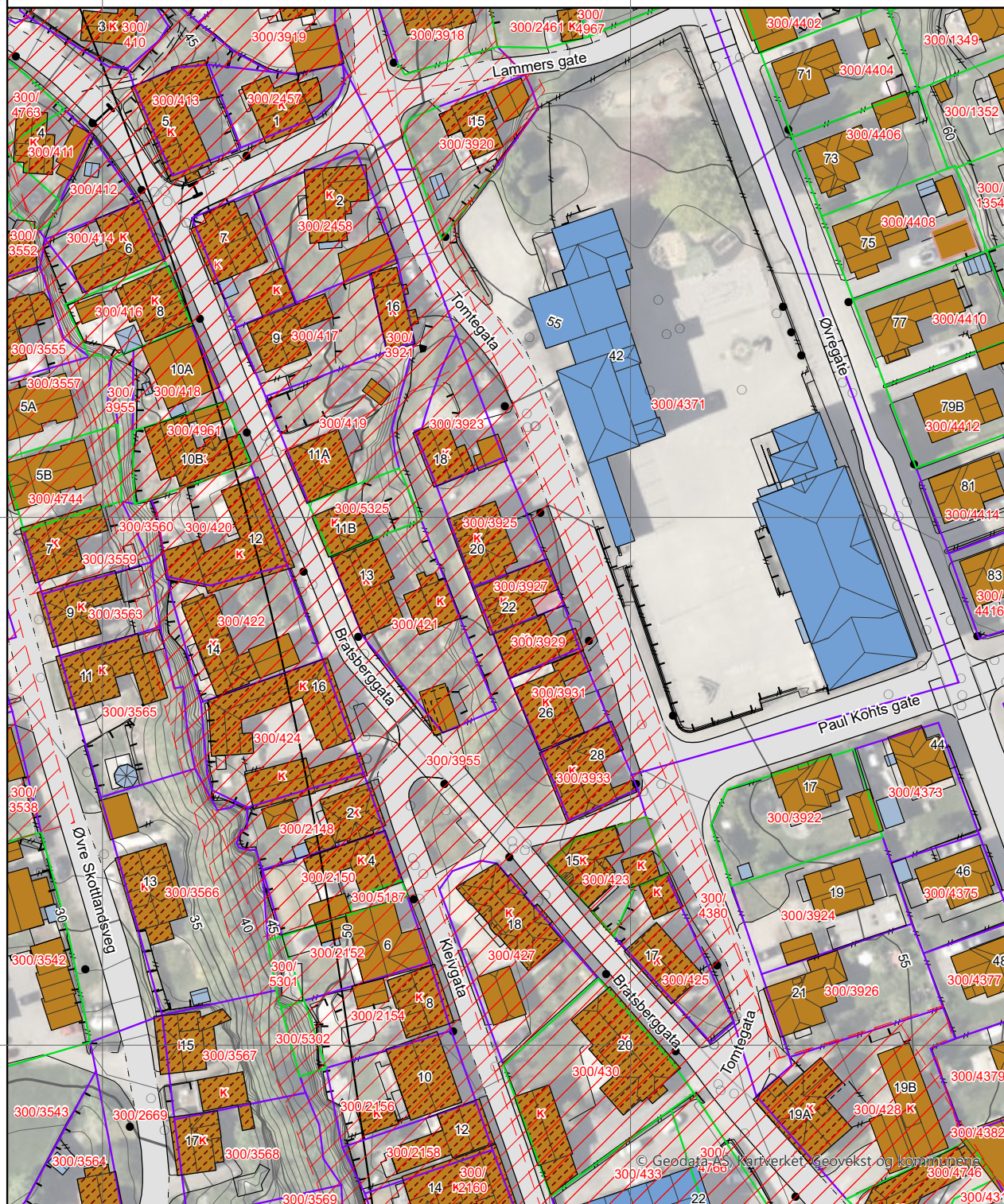
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/3927/0/0

Eiendomsgrenser

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




















Målestokk 1:1000
Dato: 24.4.2026









Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 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
-  Trafikkø
-  VegKjørende

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

Nabolagsprofil

Tomtegata 22 - Nabolaget Brekke/Gyngehaven - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Bratsbergkleiva Linje P5	3 min	0.2 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	22 min	1.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	47 min	

Skoler

Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 347 elever, 21 klasser	1 min	0.1 km
Lunde barneskole (1-7 kl.) 461 elever, 26 klasser	13 min	1.1 km
Skauen Kristelige skole (1-10 kl.) 224 elever, 19 klasser	23 min	1.8 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skie... 93 elever, 6 klasser	24 min	2 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 279 elever, 13 klasser	4 min	2.5 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	21 min	1.7 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	24 min	2 km

Ladepunkt for el-bil

Skien Ladetorg	7 min
Arkaden Skien	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

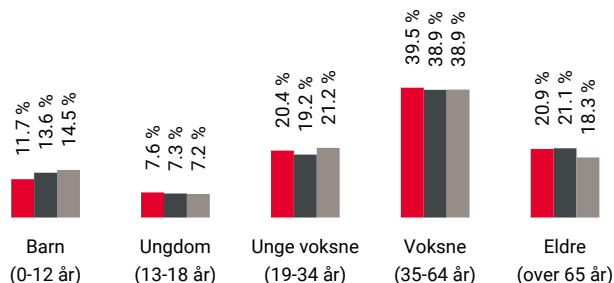
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brekke/Gyngehaven	1 387	735
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gustavas Hage barnehage (0-5 år) 45 barn	7 min	0.6 km
Harmonien Doremi barnehage (1-5 år) 117 barn	8 min	0.6 km
Kapitelberget natur- og kulturbhg. (1-5 år) 29 barn	8 min	0.6 km

Dagligvare

Matkroken City Skien Søndagsåpent	7 min	0.5 km
Rema 1000 Arkaden Post i butikk, PostNord	7 min	0.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



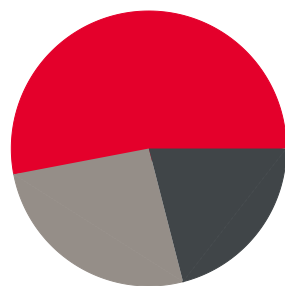
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

	Bratsbergkleiva skole - gymsal Aktivitetshall	1 min	0.1 km
	Kapitelberget - ballbane Ballspill	7 min	0.6 km
	MOVA Skien	9 min	
	SKY Fitness Skien	9 min	

Boligmasse



■ 53% enebolig
■ 21% blokk
■ 26% annet

«Rolig og trygt nabolag. Fint boligområde med gode turmuligheter.»

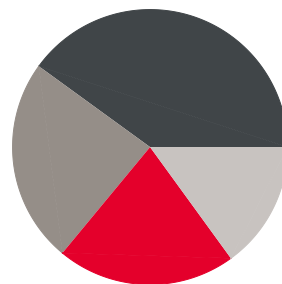
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Handelstorget	8 min
	Apotek 1 Svanen Skien	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 21% i barnehagealder
■ 40% 6-12 år
■ 24% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

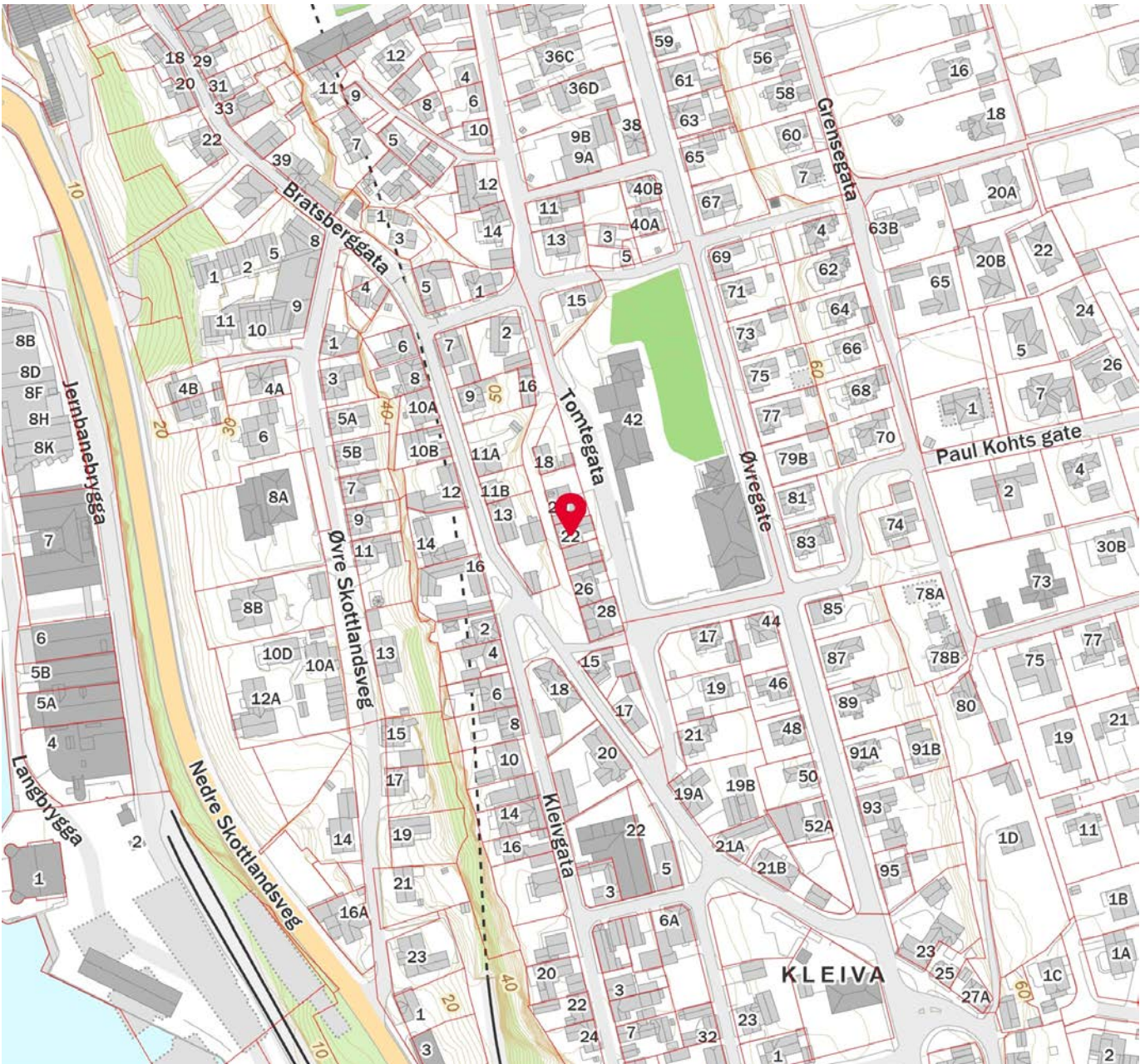



0% 47%

■ Brekke/Gyngehaven
■ Porsgrunn/Skien
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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 nettkrenkelser
- 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 kontraktsgenerering 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: Tomtegata 22
3715 SKIEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen**Telefon:** 401 91 919
E-post: Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

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