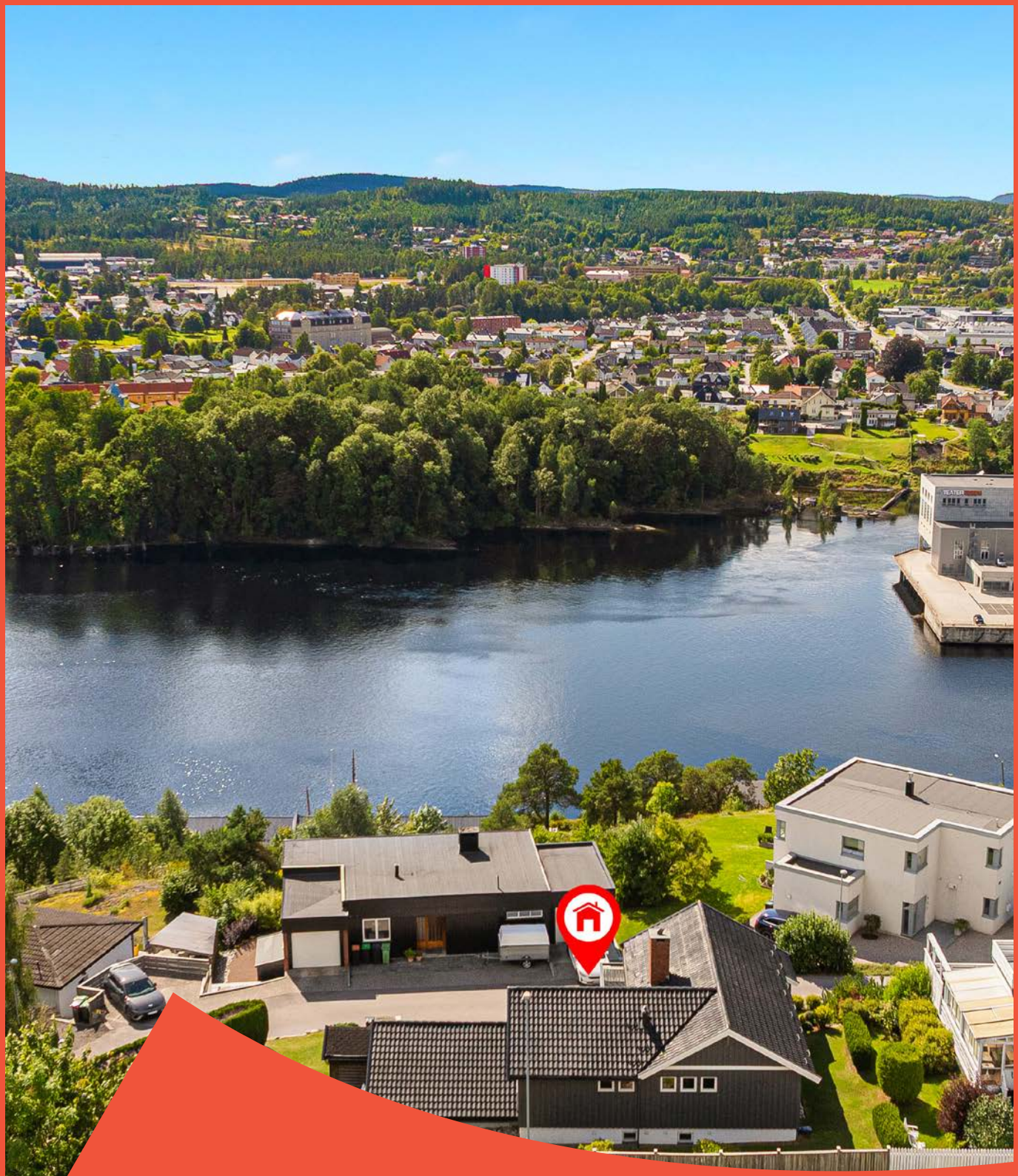


Øvregate 106,
3714 SKIEN

Prisantydning: kr 4 650 000,-

Eiendomsmegler Norge



Øvregate 106



Øvregate 106

Meget solrik enebolig i attraktiv boligstrøk med nydelig utsikt.

Adresse
Øvregate 106, 3714 SKIEN

Område

Prisantydning
kr 4 650 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 173 m²
BRA-e: 45 m²
BRA Total: 218 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1982
Soverom: 3
Rom: 6

Etasje: 2
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 584.3 m²

Omkostninger: kr 117 340,-
Totalpris: kr 4 767 340,-
Formuesverdi: kr 959 403,-
Kommunale avgifter: kr 29 678,- per år



Atle Rex Lundgren
Eiendomsmegler

Tlf.: 95 02 19 05
Atle.Lundgren@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Porsgrunn
Storgata 126C,
3912 PORSGRUNN
35 52 01 00



Øvregate 106,
3714 SKIEN

Eiendommen har en meget attraktivt beliggenhet i et barnevennlig boligområde på Bratsberg. Kort gangavstand til skoler, idrettsplass, barnehage og dagligvare samt ca 2 km til Skiens sentrumsgater.

Svært solrik tomt med nydelig utsikt mot vest mot elven og omegn. Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein/fliselagt i gårdsplass og flott og usjenert hage rikelig beplantet med blomster, prydbusker og romslig plen. Romslig og vestvendt veranda ut fra stue.

Boligen er fremstår som funksjonell og jevnlig vedlikehold, men har behov for noe modernisering.
Boligen er oppført i 1 etg. + sokkeletasje og inneholder bla.: Flott stue med åpen kjøkkenløsning, kjellerstue, 3 soverom, 2 bad, badstue, hall, diverse kjellerrom og dobbel garasje

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 300, bnr. 4444
i Skien kommune.

Innhold
U etg.: Vindfang, gang/ trapperom, vaskerom, badstue, bod, stue, soverom, lagerrom/tørkerom, bad/ wc samt utvendig boder og garasje
1 etg.: Kjøkken, stue, 2 soverom, bad/wc og kontor
Loft: Lite gulvet loft

Garasje på 33,6 kvm med hems og 2 utvendig boder.

Standard
Boligen er oppført i 1982 og fremstår som funksjonell og jevnlig vedlikeholdt med flere utskiftede og oppgraderte bygningsdeler. Bygningen har imidlertid oppnådd en alder hvor flere opprinnelige konstruksjoner og installasjoner har passert eller nærmer seg forventet levetid. Dette gjelder særlig våtrommene, deler av vindusmassen, tekniske installasjoner og enkelte utvendige bygningsdeler.

U. ETG.

Vindfang:
På gulv er det fliser, tapet på vegger og malte plater i himling

Gang/trapperom:
Peisovn. På gulv er det fliser med gulvvarme, malt mur på vegger og i malt panel himling.

Mellomgang:
Skyvedørsgarderobe med speilfronter. På gulv er det fliser med gulvvarme, panel på vegger og i himling

Vaskerom:
Vaskerom av eldre dato som inneholder stålkum, nyere varmtvannbereder, skap og opplegg for vaskemaskin. På gulv er det belegg med gulvvarme, malt panel på vegger og i himling

Badstue:
Elektrisk ovn. Panel på gulv, vegger og i himling

Kjellerstue:
Koselig kjellerstue. På gulv er det teppefliser med gulvvarme, malt panel på vegger og i himling

Soverom:
På gulv er det laminat med gulvvarme, malte brystpanel og tapet på vegger og malt panel i himling

Lagerrom/tørkerom.
Faste skap. På gulv er det belegg, malt panel på vegger og i himling.

Bad/wc:
Badet er av eldre dato og inneholder dusjhjørne, toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant. På gulv er det fliser med gulvvarme, fliser på vegger og malt panel i himling.

1 ETG.

Kjøkken: Kjøkken innredning med profilerte fronter og benkeplate i naturstein. Fliser mellombenkeplate og overskap. Fronter nylig lakkert opp. Integrert oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn. På gulv er det laminat, malte vegger og panel i himling.

Stue: Romlig og luftig stue/spisestue med åpen peis og utgang til terrasse. Flott utsikt mot vest. På gulv er det laminatgulv, malte vegger og himlet tak tekket med panel

Soverom 1:
Skyvedørsgarderobe og åpning mot kontor. På gulv vegg til vegg teppe, malte tapet på vegger og malte plater i himling

Kontor:
Godt naturlig lys og flott utsikt fra kontor samt utgang til veranda. På gulv vegg til vegg teppe, malte tapet på vegger og panel i himling

Soverom 2:
På gulv er det laminat, malt panel på vegger og malte plater i himling.

Bad/wc:
Badet inneholder toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant og dusj på vegg. På gulv er det fliser, fliser på vegger og malt panel i himling.

GARASJE
Hems, støpt dekke og leddport

Areal
BRA - i: 173 m²
BRA - e: 45 m²
BRA totalt: 218 m²
TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 81 m² Vindfang, gang/ trapperom, vaskerom, badstue, bod, stue, soverom, lagerrom/tørkerom, bad/ wc
BRA-e: 45 m² Garasje, 2 boder (utvendig)

1. etasje
BRA-i: 92 m² Kjøkken, stue, 2 soverom, bad/wc, kontor

TBA fordelt på etasje
1. etasje
28 m² Terrasse

Byggemåte og tilstandsrapport
Boligen er oppført i 1982 og er oppført over hovedplan og underetasje. Bygningen er fundamentert på grunnmur av lettklinkerblokker og yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående trekledning. Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Hovedtaket er tekket med betongtakstein.

Garasje i forlengelsen huset.
Støpt dekke, vegger betongblokker og

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Rune O. Hansen den 05.06.2026, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

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

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
*Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
*Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.
*Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
*Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

* Disse punktene er utbedret etter at tilstandsrapporten ble ferdigstilt. Se vedleggene i salgsoppgaven

Følgende bygningsdeler har fått TG IU (ikke undersøkt):

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Badstue >Teknisk anlegg
Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3
Utvendig > Taktekking bod
Utvendig > Vinduer av aluminium
Innvendig > Andre innvendige forhold
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Generell
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell
Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Generell

TG 2
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon (sydvegg)
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Utvendig > Ytterdører
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Badstue >Overflater og konstruksjon
Utvendig > Utvendige trapper

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
Eiendommen er et dødsbo, og egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt.

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgsoppgave.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Hvitevarer på kjøkken medfølger bortsett fra kjøleskap

Diverse
Motorisert markise på veranda. Gardena robotklipper fra 2024 medfølger.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Eiendommen har en meget attraktivt beliggenhet i et barnevennlig boligområde på Bratsberg - ca 2 unna Skien sentrumsgater. Kort gangavstand til skoler, idrettsplass, barnehage og dagligvare.

Tomt
584.3 m², eiet
Svært solrik tomt med nydelig utsikt mot vest mot elven og omegn. Tomten er pent opparbeidet belegningsstein foran garasje og fliselagt gårdsplass og flott og usjenert hage rikelig beplantet med blomster, prydbusker og romslig plen. Vestvendt veranda ut fra stue.

Adkomst
Se vedlagt kart. Innkjøring til gårdsplass fra Tomtegata.
Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Eiendomsmegler Norge og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering
I gårdsplass og garasje.

Bebyggelsen
Enebolig 1 etg + Sokkeletasje

Barnehage/Skole/Fritid
Kapitelberget natur- og kulturbhg. (1-5 år) 0.6 km
Harmonien Doremi barnehage (0-5 år) 0.8 km
Skauen Kristelige barnehage (1-5 år) 0.9 km

Skolekrets
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 0.9 km
Skauen Kristelige skole (1-10 kl.) 1 km
Bølehøgda barneskole (1-7 kl.) år
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.)

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass ca 100 meter unna

ENERGI

Oppvarming
Åpen peis i stue og vedovn i gang i uetg., forøvrig elektrisk oppvarming med varmepumpe fra 2019 i stue og varmekabler på enkelte rom.

Energiklasse
D

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 959 403 pr 2024

Formuesverdi sekundær
Kr 3 837 612 pr 2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter
Kr 29 678 pr

TV/Internett/Bredbånd
Tilknyttet fibernett

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 19.06.1980.
Brukstillatelsen gjelder enebolig, gjenstående arbeid: puss av grunnmur og kjellervindu, håndlist trapp, pipebeslag, og fylling og planering av tomt. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig).
At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Basert på tegningsgrunnlaget er det avvik fra disse og dagens innredning. Bla, disponible rom angitt på tegningen er i dag benyttet som badstue og bodrom. Hobbyrom på tegningen er i dag kjellerstue. Utvendig, i forlengelsen av

huset mot vest er det bygget inn en sportsbod under verandaen. Størrelsen på garasjen ser også ut til å være større enn på
fremviste tegninger.
Det er i tillegg tilbygget en atrium/ arbeidsrom i hovedetasjen som ikke fremgår av tegningene. Det er ikke kjent/ fremvist
dokumentasjon på om disse forholdene er kjent og godkjent av bygningsmyndighetene i Skien kommune.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som ikke er regulert.

avsatt til: boligbebyggelse

Planer i nærheten:

Godkjente tiltak i nærområdet:

Hensynssoner/faresoner:

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/ gebyrer.

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

4003/300/4444:
31.10.1979 - Dokumentnr: 15693 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/ jernbanegrunn
på nærmere angitte vilkår

09.10.1979 - Dokumentnr: 14417 - Best. om vann/ kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:300 Bnr:4442
Med flere bestemmelser

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut, men har ikke egen utleiedel.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 4 650 000

Totalpris
Kr 4 767 340

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

116 250,- (Dokumentavgift)
18 000,- (HELP Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
117 340,- (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
135 340,- (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
4 767 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
4 785 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse
Mulighet for rask overtagelse. Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Mulighet for rask overtagelse. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 500,- til kr 7 000,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for

Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe

tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Vedlegg til Salgsoppgave
1. Planskisser
2. Nabolagsprofil
3. Rapport fra takstmann
4. Selgers egenerklæringsskjema
5. Kart

Forsikring
If skadeforsikring NUF

Selger
Jorun Hartvedt
Tor Otto Hartvedt

Oppdragsanvarlig
Atle Rex Lundgren
Eiendomsmegler
Atle.Lundgren@emnorge.no
Tlf: 950 21 905

Eiendomsmegler Norge, Porsgrunn, Storgata 126C
3912 PORSGRUNN
Tlf: 355 20 100
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
65260075

Salgsoppgavedato
02.09.2026

Plantegning 1 etg.

Øvregate 106

2. Etasje



Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.



Utgang til vestvendt terrasse fra stue



Flott utsikt fra stue





Luftig stue/spisestue



Spisestue i tilknytning til kjøkken



Spisestue i tilknytning til kjøkken









Bad/wc - 1 etg.



Kontor/arbeidsrom



Kontor i tilknytning til soverom 1

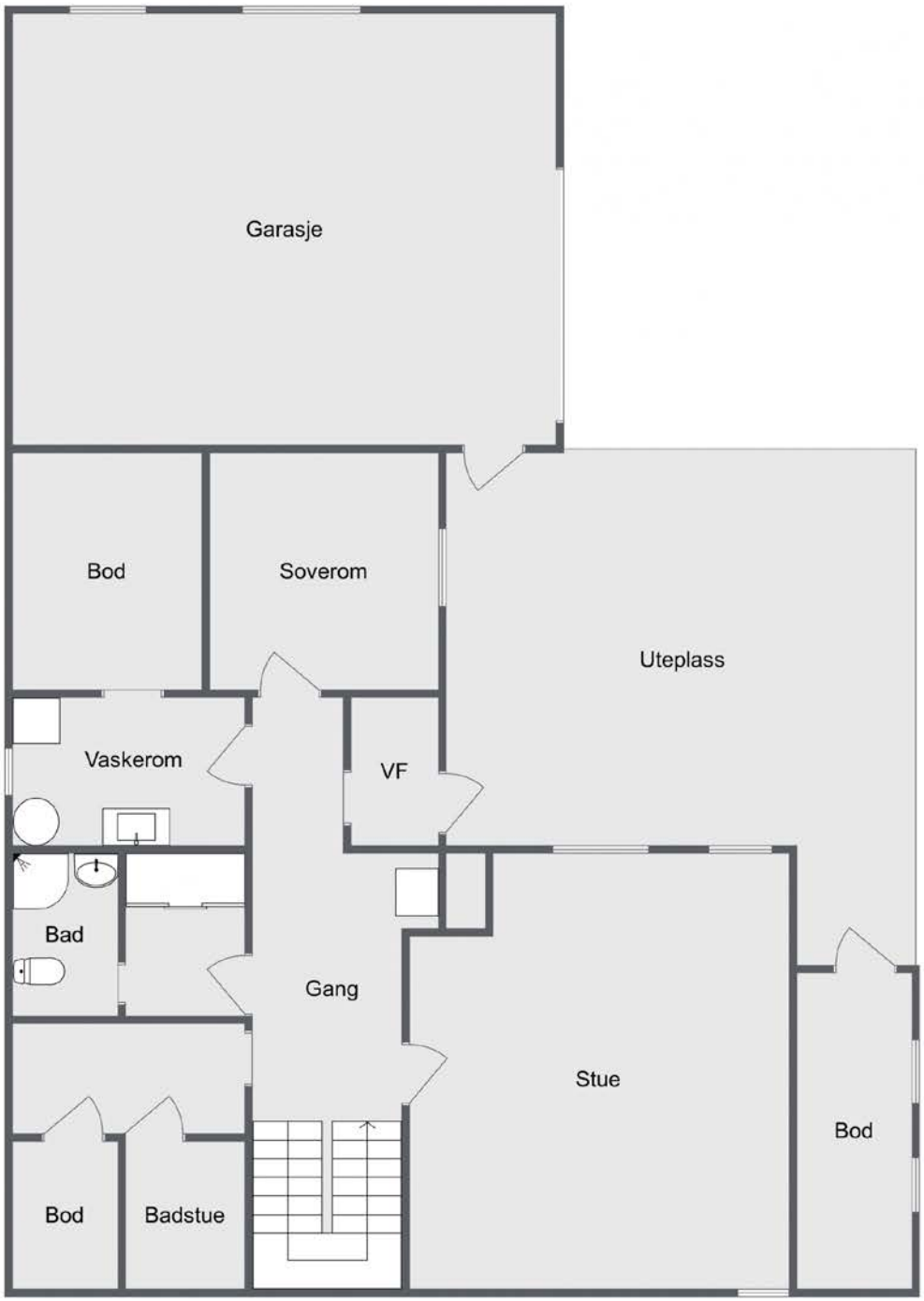


Soverom 2

Plantegning u.etg.

Øvregate 106

1. Etasje



Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.



Kjellerstue



Kjellerstue - U. etg.



Bad/wc - U. etg.



Vaskerom



Badstue



Soverom 1 etg.



Nydelig utsikt mot elven



Vestvendt terrasse ut fra stue



Nydelig utsikt fra terrasse



Usjenert hage



Usjenert hage



Fliselagt og usjenert gårdsplass



Gårdsplass



Eiendomsmegler Norge ved Atle Rex Lundgren presenterer Øvregate 106





Kort gangavstand til Skien sentrum



3a36ce0f-27d6-4987-86c4-1d5cd5b7a0eb.jpeg



2942eade-e0ba-4a9d-a849-491d9d631979.jpeg

Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Familier med barn
Enslige
Etablerere

SPORT

Kapitelberget - ballbane Ballspill	8 min 0.7 km
Skidar/Helges plass Fotball	10 min 0.7 km
MOVA Skien	17 min
SKY Fitness Skien	19 min

VARER/TJENESTER

Handelstorget	17 min
Apotek 1 Svanen Skien	18 min

DAGLIGVARE

Spar Toppen Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Bølevegen	13 min

SITAT FRA LOKALKJENT

«Passer perfekt for single. Kort vei til byen»

OFFENTLIG TRANSPORT

Tomtegata sør Linje P5	2 min 0.1 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	5 min 2.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	47 min

KVALITETER

Kvalitet på skolene	Opplevd trygghet	Naboskapet
83	70	62
Veldig bra	Veldig trygt	Høflige

SKOLER

Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 345 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Skauen Kristelige skole (1-10 kl.) 230 elever, 20 klasser	13 min 1 km
Lunde barneskole (1-7 kl.) 499 elever, 24 klasser	23 min 1.9 km
Bølehøgda skole (1-10 kl.) 152 elever, 10 klasser	4 min 2 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skien ... 91 elever, 6 klasser	7 min 2.9 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	7 min 2.9 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	6 min 3.2 km

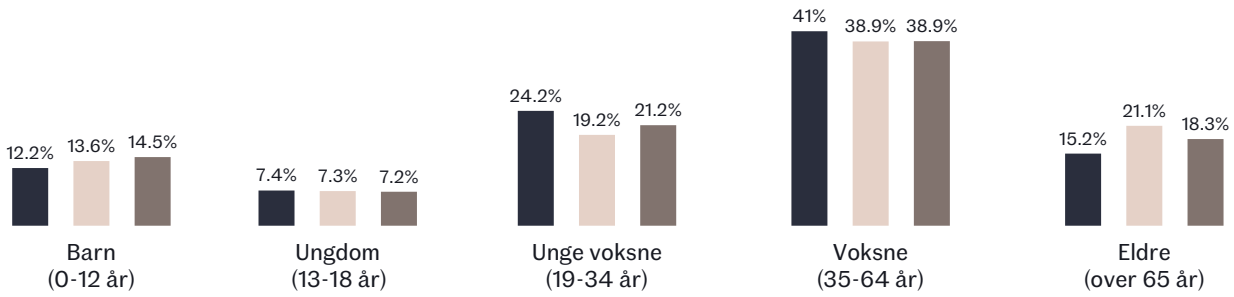
BARNEHAGER

Kapitelberget natur- og kulturbhg. (1-5 år) 31 barn	7 min 0.6 km
Harmonien Doremi barnehage (0-5 år) 117 barn	10 min 0.8 km
Skauen Kristelige barnehage (1-5 år) 30 barn	11 min 0.9 km

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

Nabolagsprofil

BEFOLKNING

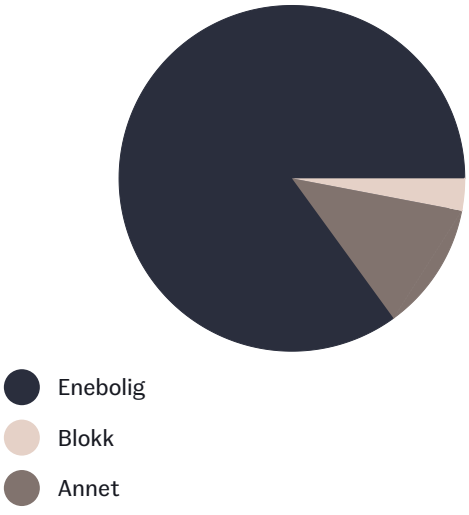


OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Follestad/Munkelia	819	415
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Egen bil
Gående

BOLIGMASSE

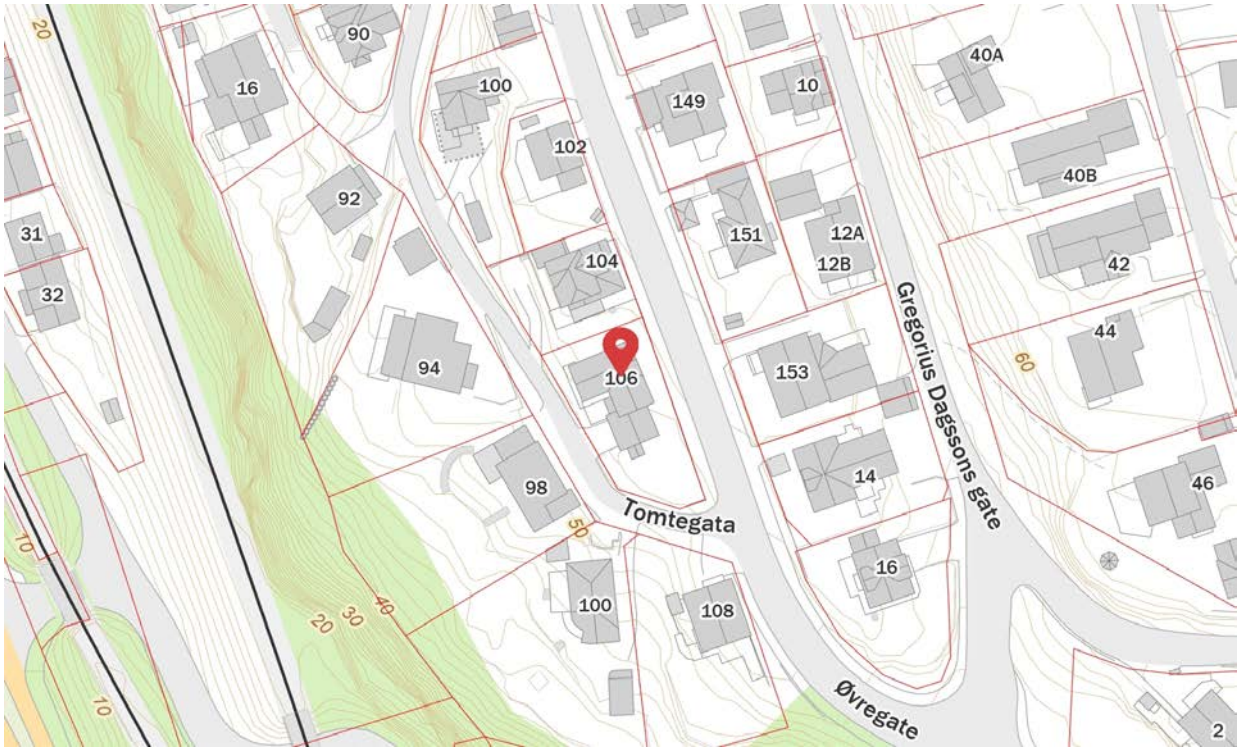


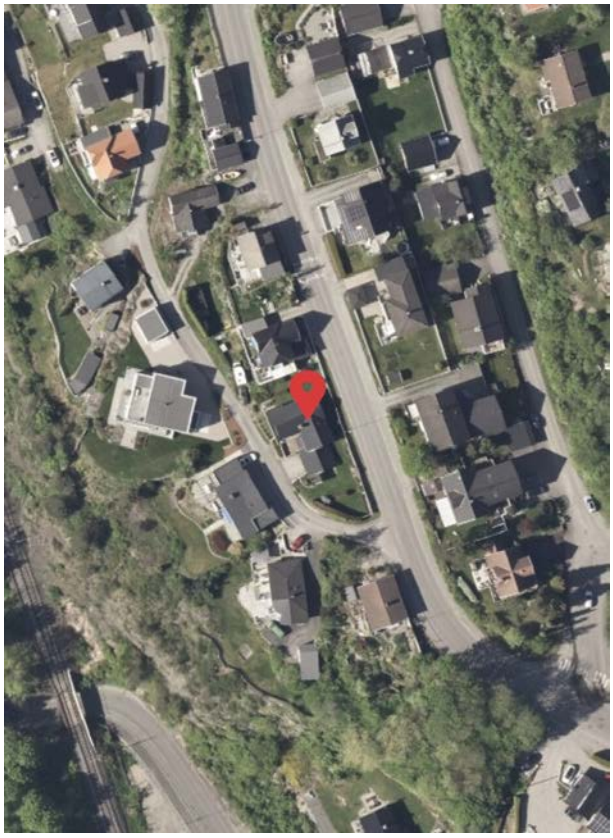
KVALITETER

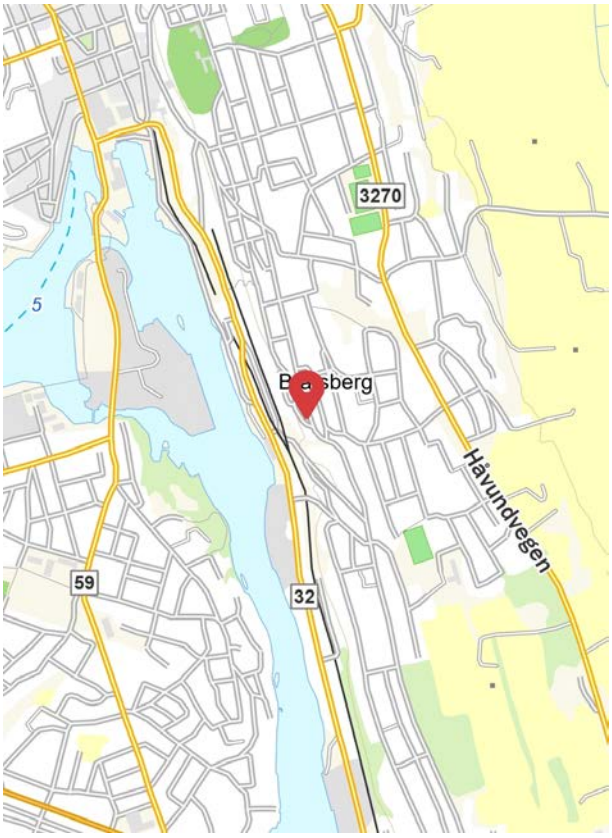
Kollektivtilbud	Gateparkering	Kvalitet på barnehagene
84	79	78
Veldig bra	Lett	Veldig bra

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

Nabolagsprofil







FINN

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

Elsikkerhetsdokumentasjon

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Kunde	Fra
31528 - Lars Martin Hartveit Lars Martin Hartveit Øvregate 106 3714 SKIEN	Elektro 4 AS Borgevegen 5 3712 Skien Org. nr.: NO881489392MVA Avdeling: Elektro4 AS Telefon: 35900100 Faks: 35900101 E-post: post@elektro4.no

Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 194251 Dato: 21.01.2026 Saksbehandler: Peder Rui Sørheim	Lars Martin Hartveit Øvregate 106 3714 SKIEN	95180351

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Endring	Nytt lys kjøkken Bryterpanel kjøkken Brytere å styring vindfang Brytere i kjellerstue Garasje nytt Ny sikring garasje
Type anlegg	Bolighus	
Utført i henhold til	NEK 400:2022	
Måler nr.	0	
Byggeår	1982	
Senere utbedret	2026	
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	
Visuell kontroll		
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	Ja	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	Ja	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	Ja	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	Ja	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	Ja	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	Ikke aktuelt	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	Ja	
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	Ikke aktuelt	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	Ja	
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspenningsutløser?	Ja	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	Ja	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	Ja	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	Ja	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	Ja	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	Ikke aktuelt	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	Ja	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	Ja	
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	Ikke aktuelt	
Måling/prøving		
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	Ja	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	Ja 87 megaohm	
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	Ikke aktuelt	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	Ja	

© 2026 NELFO

Beskrivelse	Verdi	Info
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	Ikke aktuelt	
Er det kontrollert spenningsfall?	Ja	
Er anlegget funksjonstestet?	Ja	
Er det foretatt polaritetskontroll?	Ikke aktuelt	

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

NELFO-medlemmer garanterer forskriftsmessig utførelse. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Kontrollert av:
03.08.2026



Martin Hartvedt

© 2026 NELFO

Tilstandsrapport

Enebolig

Øvregate 106, 3714 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 300, bnr. 4444

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 08.06.2026 **Rapportdato:** 01.09.2026 **Oppdragsnr.:** 16541-1483 **Eiendomsverdi ref nr:** WY7580

Foretak: Murmester Hansen & Henriksen AS **Takstingeniør:** Rune O. Hansen **Vår ref:** Rune O. Hansen

D

ENERGIMERKE

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

Murmester Hansen & Henriksen as



Rapportansvarlig



Rune O. Hansen
Uavhengig Takstingeniør
rune@hansen-henriksen.no
901 91 946

BVN STUGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

MESTER Mesterbrev

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1982 og fremstår som jevnlig vedlikeholdt med flere utskiftede og oppgraderte bygningsdeler. Bygningen har imidlertid oppnådd en alder hvor flere opprinnelige konstruksjoner og installasjoner har passert eller nærmer seg forventet levetid. Dette gjelder særlig våtrommene, deler av vindusmassen, tekniske installasjoner og enkelte utvendige bygningsdeler.

Ved befaringen ble det registrert flere forhold som krever oppfølging. De mest vesentlige forholdene gjelder tre våtrom som har passert forventet levetid og hvor rehabilitering må påregnes.

Videre ble det registrert feilmontert shingeltekking på utvendig bod, pågående vanninntrengning ved aluminiumsvindu mot sydfasade, råteskader i kledning på sydvegg, begynnende råteskader i eksponert limtredrager, fuktpåvirkning i rom under terreng samt enkelte forhold ved terrasser og trapper. Det ble også registrert enkelte HMS-relaterte avvik, herunder manglende håndløper i innvendig trapp og brennbart materiale nær feieluke.

Konklusjon:
Boligen fremstår samlet sett som en normalt vedlikeholdt bolig fra byggeåret, men med noen aldersrelaterte forhold og enkelte påviste skader som må forventes ved en bygning av denne alderen.
Flere bygningsdeler har nådd eller overskredet forventet levetid, og det må påregnes både vedlikeholdsarbeider og større rehabiliteringer i tiden fremover. Særlig gjelder dette våtrommene, deler av takkonstruksjonen, enkelte vinduer samt utvendige trekonstruksjoner med registrerte råteskader.

Kjøper må være forberedt på at boligen vil kreve investeringer utover ordinært vedlikehold.
Påviste forhold med TG3 bør prioriteres for nærmere vurdering og utbedring. For øvrige forhold med TG2 anbefales løpende oppfølging og vedlikehold for å begrense risikoen for videre skadeutvikling og følgeskader.

Samlet vurderes boligen å ha en normal tilstandsprofil sett opp mot alder, konstruksjonsløsninger og vedlikeholdshistorikk.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført i 1982 og er oppført over hovedplan og underetasje. Bygningen er fundamentert på grunnmur av lettklinkerblokker og yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående trekledning.

Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Hovedtaket er tekket med betongtakstein. Over bod er taket tekket med asfaltshingel.
Vinduene består av malte trevinduer med 2-lags glass av ulik alder og type, samt enkelte vinduer med lakkerte aluminiumsprofiler.

Hovedytterdør er utført i malt treverk, og det er montert balkongdør i treverk med glassfelt.

Bygningen har terrassekonstruksjoner, utvendige trapper og forstøtningsmurer.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har gulv belagt med laminat, tepper, fliser og belegg. Under deler av laminatgulvene opplyses det å være furugulv.
Innvendige vegger er utført med platekledde og tapetserte overflater samt malt trepanel. Himlingene er utført med trepanel og himlingsplater.
Boligen har innvendige finerdører og lakkert tretrapp mellom etasjene.

VÅTROM Gå til side

Våtrommene i boligen er av eldre dato og har passert forventet levetid for tettesjikt og øvrige fuktutsatte bygningsdeler.
Selv om det ikke er registrert forhold som indikerer akutt funksjonssvikt, må rehabilitering påregnes som følge av alder og normal levetidsbetraktning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i granitt/naturstein.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt over platetopp (2026)

Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Det er etablert plassbygget badstue i underetasjen.
Badstuen er utstyrt med elektrisk badstueovn av eldre årgang.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige avløpsrør vurderes hovedsakelig å være utført med ABS -plastrør fra byggeperioden på 1970- og 1980-tallet.

Sikringsskapet er plassert i rom på utsiden av badstue/bod og er utstyrt med automatsikringer, jordfeilbrytere og hovedsikring. Anlegget består av 20 kurser.

Innvendige vannledninger er utført med glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse) fra 1982.

Boligen er hovedsakelig ventilert ved naturlig ventilasjon basert på oppdrift og termisk ventilasjon. Det er etablert periodisk avtrekk fra kjøkken, bad, tørkerom og vaskerom.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe fra 2019.

Det er montert varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra 2023.

Det er montert røykvarslere i hver etasje. Det foreligger brannslukkere fra 2025.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er skrånende og opparbeidet med adkomstarealer, uteoppholdsarealer og vegetasjon.

Grunnmuren er fuktsikret med grunnmursbeskyttelse fra byggeår 1982.

Eiendommen har forstøtningsmurer oppført i lettklinkerblokker med pusset overflate.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker fra byggeår 1982. Store deler av konstruksjonen er innvendig utforet og derfor ikke tilgjengelig for fullstendig inspeksjon.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Utvendig vannledning vurderes å være utført i plast (PEL/PE) av ukjent alder. Stoppekran fremstår å være av eldre dato og kan være fra byggeår. Utvendig avløpsledning vurderes å være utført i plast (PP) av ukjent alder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

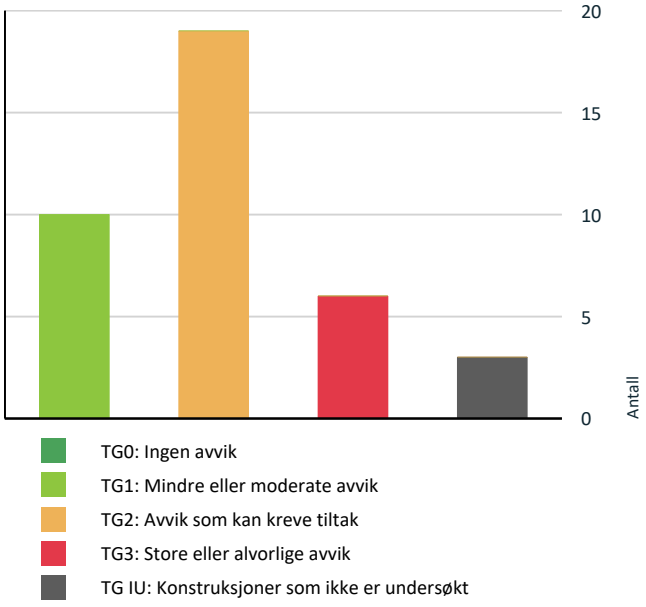
Enebolig

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

Basert på det ettersendte tegningsgrunnlaget er det avvik fra disse og dagens innredning. Bla, disponible rom angitt på tegningen er i dag benyttet som badstue og bodrom.
Hobbyrom på tegningen er i dag kjellerstue. Utvendig, i forlengelsen av huset mot vest er det bygget inn en sportsbod under verandaen. Størrelsen på garasjen ser også ut til å være større enn på fremviste tegninger.
Det er i tillegg tilbygget en atrium/ arbeidsrom i hovedetasjen som ikke fremgår av tegningene. Det er ikke kjent/ fremvist dokumentasjon på om disse forholdene er kjent og godkjent av bygningsmyndighetene i Skien kommune.

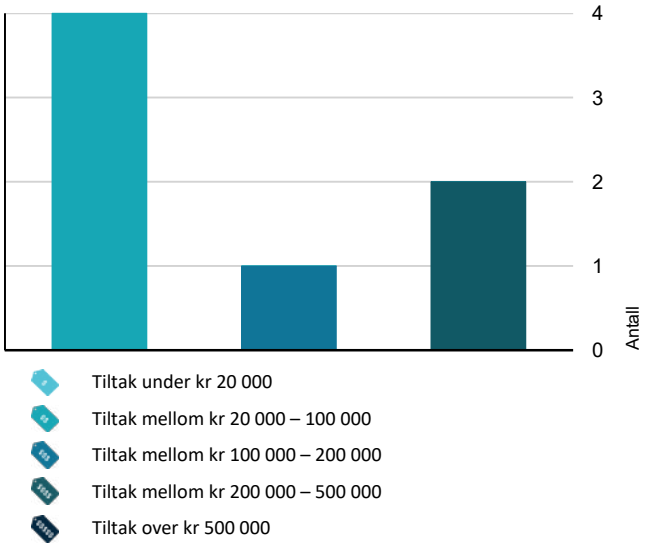
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking bod	Gå til side
Utvendig > Vinduer av aluminium	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon (sydvegg)	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen**	Gå til side
!	**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.	Gå til side
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.	
⚠	Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Boligens energimerking



Beskrivelse

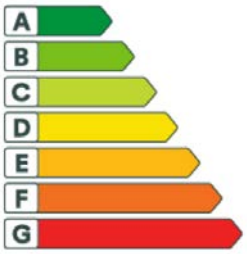
Boligen er energimerket med karakter gul D.

Indikerer moderat energistandard, typisk for boliger oppført før nyere byggforskrifter (TEK07/TEK10). Forbedringsmuligheter inkluderer etterisolering, utskifting av vinduer/dører, varmepumpe og balansert ventilasjon. Tiltak kan gi lavere energikostnader, bedre komfort og redusert klimafotavtrykk.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Midlertidig ferdigattest

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og undertaktekking av takpapp.
Besiktiget fra takfot i stige.
Opplyses å være malt mellom 2005 og 2010

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mosedannelser og begynnende vær/ aldringsslitasje
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det ble registrert mosedannelse og begynnende vær- og aldersrelatert slitasje på taksteinen. På kaldt loft ble det observert skjolder/misfarging i området ved luftehatt og gradrenner. Ved befaringstidspunktet ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i de aktuelle områdene, og det ble ikke påvist tegn til aktiv vanninntrengning.
Taktekking og undertak har oppnådd høy alder og registrerte forhold indikerer naturlig aldring med økt risiko for framtidige lekkasjer.

Mosedannelse kan bidra til økt fuktbelastning og redusert levetid på taksteinen.
Registrerte skjolder på loft indikerer at det tidligere kan ha forekommet fuktpåvirkning ved gjennomføringer eller gradrenner.
Risikoen for framtidige lekkasjer er økt som følge av alder og registrerte forhold.

Tiltak:
Taket bør rengjøres for mose og vegetasjon.
Luftehatt, gradrenner og tilhørende beslag bør kontrolleres nærmere og vedlikeholdes ved behov.
Taktekking og undertak bør følges opp med jevnlige inspeksjoner.
Det må påregnes fremtidige vedlikeholds- og utskiftningskostnader som følge av takets alder og registrerte slitasje.







Tilstandsrapport

TG 3 Taktekking bod

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking (redskapsbod) er utført med asfaltshingel. Besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store deformasjoner i beslag, renner, nedløp og innfestningsdetaljer. Det er motfall på takrenne.

• Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taket på bod/uthus er tekket med asfaltshingel. Takflaten ble besiktiget fra stige ved takfot.
Det ble registrert omfattende mose- og lavdannelser på tekkingen.
Videre ble det registrert at shingeltekkingen er feilmontert med utilstrekkelig overlapp mellom tekkebaner. Mangelfull overlapp reduserer tekkingens evne til å lede bort vann og øker risikoen for vanninntrengning ved nedbør og snøsmelting.
Det ble også registrert løst fotbeslag ved takfot. Beslaget har en viktig funksjon for avledning av vann til takrenne og for beskyttelse av underliggende konstruksjoner mot fuktpåvirkning.
Forholdene representerer utførelsesmessige avvik og medfører økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen.

Mangelfull overlapp i tekkingen gir økt risiko for vanninntrengning.
Løst fotbeslag kan medføre feil vannavledning og fuktpåvirkning av takfot og underliggende konstruksjoner.
Mose- og lavdannelser bidrar til økt fuktbelastning og akselerert nedbrytning av tekkingen.
Risiko for skjulte fuktskader i underliggende konstruksjoner kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Tekkingen bør kontrolleres og utbedres av kvalifisert fagperson.
Feilmontert shingel og mangelfull overlapp må korrigeres.
Løst fotbeslag må festes eller skiftes ut.
Det bør påregnes større utbedringer eller utskifting av tekkingen dersom tilfredsstillende funksjon ikke kan oppnås ved lokale reparasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall og plast. Det er montert stigetrinn som snøfangere.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved bod hvor nedløp er avsluttet over bakken

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Taknedløp er i hovedsak ført ned i rør i terreng. Eier opplyser at disse er tilkoblet kommunalt ledningsnett. Løsningen er ikke dokumentert eller kontrollert ved befaringen, og tilkoblingen er derfor ikke verifisert.
Ved bod er taknedløpet avsluttet over terreng uten kontrollert bortledning av takvann. Takflaten er begrenset, og vannmengdene vil normalt være små. Løsningen kan likevel medføre lokal oppfukting av terreng og tilstøtende konstruksjoner.
Det ble videre registrert begynnende korrosjon på stigetrinn samt begrenset innfestning av enkelte nedløp.

Manglende bortledning av takvann ved bod kan medføre lokal fuktbelastning på terreng og tilstøtende konstruksjoner. Uverifisert tilkobling av øvrige nedløp medfører usikkerhet om hvordan takvannet håndteres. Begynnende korrosjon og begrenset innfestning vil over tid kunne redusere levetid og stabilitet dersom forholdene ikke utbedres.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløpet ved bod.
Nedløp bør kontrolleres og festes med tilstrekkelig antall innfestninger.
Korroderte stigetrinn bør vedlikeholdes eller skiftes ved behov.
Eier bør undersøke hvordan takvannet er ført videre fra nedløpsrørene dersom dette ønskes avklart.

Tilstandsrapport







Nedløp er avsluttet over bakkenivå.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen

• Ved gavl over garasje er limtredrager ført langt ut fra ytterveggslivet. Konstruksjonen medfører at endetre og deler av drageren eksponeres for direkte vær- og fuktpåkjenning.
Det ble registrert begynnende råteskader og nedbrytning i eksponerte deler av limtredrageren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres nærmere undersøkelser

Det ble registrert følgende separate forhold:
- Begynnende råteskade og nedbrytning i utvendig, værutsatt del av limtredrageren ved gavlen over garasjen.
- Fuktskjolder/misfarging på undertak og deler av takkonstruksjonen i det tilgjengelige loftsrommet over garasjen.
- Mindre fuktskjolder i det lille loftsrommet over kjøkkenet. Skjoldene på disse stedene fremsto som eldre, og det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i området på befaringsdagen.

Fuktskjoldene ble kun registrert i de nevnte loftsrommene over garasjen og kjøkkenet. Det ble ikke registrert fuktskjolder eller andre synlige tegn til fuktpåvirkning i stuetaket eller i øvrige synlige innvendige himlinger.

Himlingene er i hovedsak ført til mønet, og bakenforliggende deler av takkonstruksjonen er derfor ikke tilgjengelige for fullstendig inspeksjon. Det kan følgelig ikke utelukkes skjulte forhold i de delene av konstruksjonen som ikke var tilgjengelige. Det ble imidlertid ikke registrert synlige tegn til fuktpåvirkning fra boligens innside.

I de kontrollerte loftsrommene ble det ikke målt forhøyede fuktverdier eller påvist tegn til aktiv lekkasje på befaringstidspunktet. De registrerte skjoldene viser at de aktuelle områdene tidligere har vært utsatt for fuktpåvirkning. Årsak, tidspunkt og omfang er ikke nærmere kartlagt.

Konsekvens og tiltak
Den utvendige delen av limtredrageren er utsatt for direkte vær- og fuktbelastning. Påvist begynnende råteskade kan utvikle seg og over tid redusere materialkvaliteten dersom forholdet ikke utbedres. Skadeomfanget bør undersøkes nærmere, og skadet trevirke bør repareres eller skiftes ut ved behov. Dragerenden bør beskyttes med beslag eller en annen konstruktiv løsning som reduserer videre fuktbelastning.

De registrerte fuktskjoldene i loftsrommene over garasjen og kjøkkenet bør følges opp ved senere inspeksjoner. Beslag, gjennomføringer og taktekking i de aktuelle områdene bør kontrolleres og vedlikeholdes ved behov. Ved fremtidig vedlikehold eller rehabilitering av taket anbefales det at de registrerte områdene og øvrige tilgjengelige deler av takkonstruksjonen undersøkes nærmere.



Limtredrager på gavl ved garasje

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er utvendig kledd med stående bordkledning. Kledningen ble opplyst overflatebehandlet i 2021.

Kledningen fremstår generelt i normal stand ut fra alder og konstruksjonstype. Det ble registrert normal vær- og bruksslitasje uten vesentlige avvik på de fleste fasader. Det må påregnes løpende vedlikehold og periodisk overflatebehandling som følge av normal aldring og eksponering for vær og vind.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon (sydvegg)

Beskrivelse

Sydveggen er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

Ved sydvegg over garasjetak er stående trekledning avsluttet helt ned mot beslag/takflate uten tilfredsstillende klaring. Løsningen medfører at endeved og nedre del av kledningen utsettes for økt fuktbelastning og har begrensede uttørkingsmuligheter.
Det ble registrert råteskader i nedre del av kledningen. Skadene vurderes å være forårsaket av den konstruktive utformingen og langvarig fuktpåvirkning. Forholdet har medført nedbrytning av trevirket og redusert funksjon og levetid for bygningsdelen.
Det foreligger en konstruksjonsmessig løsning som ikke ivaretar nødvendig avstand mellom kledning og tilstøtende bygningsdeler, og som har medført skadeutvikling.

Påviste spredte råteskader i kledning.
Risiko for videre skadeutvikling dersom forholdet ikke utbedres.
Risiko for fuktpåvirkning av tilgrensende konstruksjoner kan ikke utelukkes.
Redusert levetid og funksjon for den aktuelle bygningsdelen.

Tiltak:
Råteskadet kledning må skiftes ut.
Konstruksjonen må utbedres slik at tilfredsstillende klaring mellom kledning og beslag/takflate etableres.
Tilstøtende konstruksjoner bør kontrolleres nærmere ved utbedring for å avdekke eventuelle følgeskader.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass av ulik alder og type. Vinduene er hovedsakelig fra byggeår 1982 og utskiftinger fra 2018 og 2021.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med punkterte glass bør påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

• Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Tilstandsrapport

Vinduene fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Eldre vinduer har oppnådd høy alder og må påregnes å ha begrenset gjenværende levetid sammenlignet med nyere vinduer.

Det ble registrert punkterte isolerglass ved vindu på bad og vaskerom i underetasjen. Punktering av isolerglass medfører redusert isolasjonsevne og sikt gjennom glasset.

TG 2 settes på eldre vinduer.

Konsekvens:
Redusert isolerende effekt i punkterte glass.
Begrenset levetid på eldre vinduer fra byggeår.
Økte vedlikeholds- og utskiftningskostnader må påregnes.

Tiltak:
Punkterte glass bør skiftes.
Eldre vinduer bør vedlikeholdes og påregnes utskiftet på sikt som følge av alder.





TG 3 Vinduer av aluminium

Beskrivelse

Det er aluminiumsvinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1997 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

Ved fastkarmsvindu mot sydfasade v/garasje ble det registrert pågående vanninntrengning ved befaringstidspunktet i tilknytning til vinduskonstruksjonen.

Forholdet indikerer svikt i vinduets tettesjikt, tilslutninger eller beslagløsning. Vanninntrengning kan medføre skade på tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres.

TG3 settes på grunn av aktiv lekkasje.

Konsekvens:
Risiko for fukt-, råte- og følgeskader i omkringliggende bygningsdeler.
Redusert funksjon og tetthet i vinduskonstruksjonen.

Tiltak:
Årsaken til lekkasjen må lokaliseres og utbedres.
Vindu, beslag, tetting og tilslutninger må kontrolleres og repareres eller skiftes ut ved behov.
Tilstøtende konstruksjoner bør undersøkes for eventuelle følgeskader og fuktpåvirkning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



26 vekt% i treverket

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør fra byggeår og balkongdør i treverk med 2-lags glass fra 2018, samt dør i lakkert aluminium fra 1997.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm ved ytterdør

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

Verandadøren fremstår i god stand uten registrerte vesentlige avvik på befaringsdagen.

Hovedytterdøren er av eldre dato og har oppnådd høy alder. Det ble registrert begrensede tetteegenskaper ved døren. Forholdet vurderes å være relatert til normal aldring, slitasje på tetningslister og dørkonstruksjonens alder.

Tilstandsrapport











TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrassen er oppført på understøttende trekonstruksjon. Rekkverket opplyses å være fra 2020.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.

Ved befaringen ble det registrert skjevheter i konstruksjonen samt noe rystelser/bevegelser ved belastning i ytre deler av terrassen. Kantbjelken har vridd seg, noe som indikerer deformasjoner i konstruksjonen.

Det ble videre registrert at en søyle er plassert på en måte som medfører økt fuktbelastning mot trevirket.

Terrassegulvet fremstår med normal vær- og aldersrelatert slitasje, herunder sprekkdannelser i endeved og overflateslitasje. Forholdene vurderes samlet å gi redusert funksjon og forkortet levetid på deler av konstruksjonen.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp anlagt i terreng og tretrapp fra terrassen

Vurdering av avvik:

• alders- og værrelatert slitasje

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det er etablert utvendig trapp i terreng utført i treverk.
Ved befaringen ble det registrert løst trinn samt begynnende fukt- og råterelatert nedbrytning i trevirket. Trappen fremstår med alders- og værrelatert slitasje.
Løse trinn gir redusert sikkerhet ved bruk og øker risikoen for snubling og personskade.

Trapp fra terrasse er utført i trekonstruksjon.
Ved befaringen ble det registrert begynnende råteskader og fuktrelatert nedbrytning i deler av trappen. Selger har utbedret rekkverksløsning slik at dør stopper og fungerer som rekkverk.
Registrerte råteskader vil over tid kunne medføre ytterligere svekkelse av konstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres.

Konsekvens:
Påvist råte gir redusert levetid for konstruksjonen.
Risiko for videre skadeutvikling ved fortsatt fuktbelastning.

Tiltak:
Råteskadet trevirke bør skiftes ut.
Trappen bør vedlikeholdes og utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

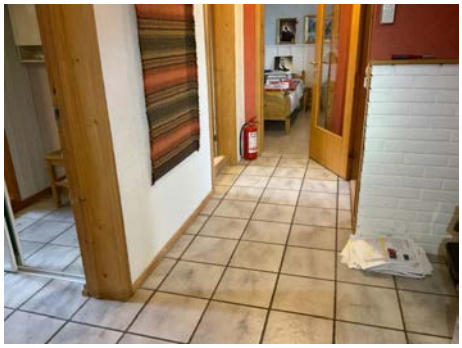
Gulvene er utført med laminat, tepper og fliser. I underetasjen er det flis - og teppebelagte gulv. Laminatgulv og tepper i 1. etasje opplyses å være lagt i 2018. Det opplyses at det stedvis ligger furugulv under laminatgulvene.

Laminatgulvene fremstår i god stand uten registrerte vesentlige skader eller unormal slitasje på befaringsdagen.
Ved kontroll av flislagte gulv i underetasjen ble det registrert enkelte fliser med hul lyd ved banking. Det ble ikke registrert sprekkdannelser, løse fliser eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens:
Det er registrert fliser med hul lyd som kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag. Selv om det ikke ble registrert sprekker eller løse fliser på befaringsdagen, foreligger det økt risiko for fremtidig bom og løse fliser
Ingen registrerte konsekvenser utover normal aldring og bruksslitasje.

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige.
Forholdet bør følges opp gjennom normalt vedlikehold.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger er dels utført med platekledde og tapetserte overflater samt malt trepanel. Himlingene er utført med trepanel og himlingsplater.

Overflatene fremstår generelt i normal stand ut fra alder og bruk. Det ble registrert mindre bruksmerker, enkelte skjolder og stedvis løsnet tapet i innvendige hjørner. Forholdene vurderes som normal alders- og bruksslitasje uten vesentlig betydning for bygningsdelens funksjon.
Det ble ikke registrert forhold som indikerer unormale bevegelser, vesentlige skader eller behov for ekstraordinære tiltak på befaringsdagen.

Konsekvens:
Ingen vesentlige konsekvenser utover normal estetisk slitasje.
Forholdene er forventet ut fra alder og bruk.

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige.
Overflatene kan vedlikeholdes og oppgraderes etter eierens ønsker og behov.

Tilstandsrapport





Fuktskjolder i bodrom (over garasje), men måler tørt.



Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i et område med lave/moderate forekomster av Radon jmf http://geo.ngu.no/kart/radon/
Det opplyses om Radonmåling i 2015 og at tiltak ikke var nødvendig.

Eiendommen ligger i et område med lave til moderate forekomster av radon, jf. NGUs radonkart. Det er opplyst at det ble utført radonmåling i 2015, og at resultatene ikke ga behov for radonreduserende tiltak. Radonmålingen er ikke dokumentert i forbindelse med befaringen. Dersom det er ønskelig å verifisere dagens radonnivå, anbefales en ny radonmåling.



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe som er forblendet over tak. I stuen er det etablert murt, åpen peis, og i hall er det montert peisovn i 2020. Det ble målt mindre enn 30 cm avstand mellom feieluke og tilstøtende trevegg. Eier opplyser at løsningen er godkjent av brann- og redningsvesenet, men dokumentasjon på godkjenningen ble ikke fremlagt ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tilpasse området med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

Skorstein og ildsteder ble inspisert fra tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert synlige sprekker eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved skorstein eller ildsteder på befaringsdagen.

Over tak ble det registrert normal vær- og aldersrelatert slitasje på skorsteinens overflater.

Videre ble det registrert at feieluke er plassert med kortere avstand til brennbart materiale enn anbefalt avstand på 30 cm.

Forholdet medfører et sikkerhetsmessig avvik og bør utbedres TG 2.

Manglende dokumentasjon på opplyst godkjenning medfører at det ikke kan verifiseres om løsningen oppfyller gjeldende krav eller om det er gitt dispensasjon eller stilt særlige vilkår.

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på opplyst godkjenning fra brann- og redningsvesenet. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør avstanden til brennbart materiale eller behovet for branntekniske tiltak vurderes av kvalifisert fagperson eller feiervesen.









TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv med belegg. Vegger med plater og panel. Hulltaking er foretatt i tørkerom på utsiden av vaskerom. I vegg mot terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i matbod

Konsekvens/tiltak

• Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.

Det ble videre foretatt hulltaking i tørkerom på utsiden av vaskerom i vegg mot terreng. Ved kontroll av konstruksjonen ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til fuktskader i det undersøkte området.

I matbod mot nord ble det imidlertid registrert fuktskjolder i nedre del av vegg mot gulv. Det ble målt forhøyede fuktverdier i panel, tilsvarende ca. 21–22 vektprosent.
Registrerte forhold indikerer fuktpåvirkning i den aktuelle veggen. Årsak og omfang av fuktbelastningen er ikke nærmere avklart ved befaringen.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Konsekvens:
Det er registrert tegn til fuktpåvirkning i vegg mot terreng.
Forhøyede fuktverdier kan over tid medføre risiko for muggsopp, råte og nedbrytning av materialer.
Skjulte fuktskader bak overflater kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Årsak til fuktpåvirkningen bør undersøkes nærmere.
Veggkonstruksjonen bør følges opp med ytterligere kontroll og eventuelle åpninger dersom forholdet utvikler seg.
Eventuelle årsaker til fuktinntrengning eller kondensproblematikk bør utbedres.



Påviste fuktskjolder i utforet vegg (matbod) og det måler 21-22 vekt%



7,9 vekt% fukt i tørkerom/ bod.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har lakkert tretrapp fra byggeår 1982.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Trappen fremstår funksjonell og det ble ikke registrert vesentlige skader eller unormale bevegelser ved befaringen. Trappen er utført med åpninger mellom trinn og rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Videre mangler håndløper på én side av trappeløpet.
Forholdene er typiske for byggeperioden, men medfører redusert sikkerhet sammenlignet med dagens løsninger.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Konsekvens:
Redusert sikkerhet ved bruk av trappen.
Økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn og personer med nedsatt funksjonsevne.
Trappen tilfredsstiller ikke dagens forventede sikkerhetsnivå.

Tiltak:
Det anbefales å etablere håndløper på manglende side.
Rekkverk og åpninger kan bygges om dersom økt personsikkerhet ønskes.
Tiltak vurderes spesielt dersom husstanden har små barn eller personer med redusert mobilitet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er hovedsakelig utført som finerdører fra byggeår 1982.

Dørene ble funksjonstestet ved stikkprøvekontroll og fremstår generelt funksjonelle. Det ble registrert normal alders- og bruksslitasje i form av mindre bruksmerker og overflateslitasje. Slitasjen er mest fremtredende på dør til bad i 1. etasje og dør til bodrom i underetasjen.

Forholdene vurderes som normale ut fra dørbladens alder og bruk.

Tilstandsgrad: TG1

Konsekvens:
Ingen vesentlig betydning for funksjon eller bruk.
Normal estetisk slitasje må forventes ut fra alder.

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige.
Vedlikehold eller utskifting kan utføres etter eierens ønsker og behov.



Påvist begynnende slitasje på dørblad til bad



TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det i 2012 ble registrert sukkermaur på kjøkken og i matbod. Forholdet ble behandlet, og ifølge eier opphørte forekomsten. Inneværende år er det observert større maur innendørs. Eier opplyser at det også er gjennomført bekjempelse av disse, og at det ikke er registrert nye forekomster etter behandlingen.

Ved befaringen ble det ikke registrert tegn til aktive angrep, etablerte maurkolonier eller skader forårsaket av skadegjørere. Det foreligger heller ingen opplysninger om øvrige skadedyr i boligen.

Konsekvens:
Tidligere og nylig observert maur viser at det har vært forekomst i eller ved boligen. Siden det ikke ble registrert tegn til aktiv aktivitet ved befaringen, er det ikke grunnlag for å konkludere med et pågående angrep. Dersom maur på nytt observeres innendørs, kan dette indikere en nærliggende etablering som bør undersøkes nærmere.

Det anbefales å følge med på om det oppstår ny mauraktivitet. Ved gjentatte observasjoner bør art og eventuelt etableringssted kartlegges. Ved behov anbefales videre bekjempelse utført av skadedyrfirma.

TG 3 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I bodrom under terrasse ble det registrert fuktmerker og skader i takplater. Forholdene indikerer at det har forekommet vanninntrengning fra konstruksjonen over.

Det ble observert bølgeblikkplater montert på tvers av bjelkelaget. Platene er utført uten tilstrekkelig fall for kontrollert bortledning av vann. Løsningen vurderes å ha begrenset funksjon som fuktsikring av konstruksjonen.

Ved befaringstidspunktet ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i de tilgjengelige målepunktene. Registrerte fuktmerker og skader viser imidlertid at konstruksjonen har vært utsatt for fuktpåvirkning. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte fukt- eller råteskader i konstruksjonen som ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Tilstandsgrad: TG3 – Store eller alvorlige avvik

Konsekvens:
Påviste skader og fuktmerker indikerer lekkasjeproblematikk i konstruksjonen.
Risiko for skjulte fukt-, råte- og følgeskader i bærende konstruksjoner.
Utilfredsstillende løsning for vannavledning kan medføre fortsatt skadeutvikling.
Konstruksjonens tilstand og skadeomfang er beheftet med usikkerhet.

Tiltak:
Årsak til vanninntrengningen må avklares.
Konstruksjonen bør åpnes og undersøkes nærmere for å kartlegge eventuelle skjulte skader.
Fuktsikring og vannavledning må utbedres med tilfredsstillende løsning.
Skadde himlingsplater og eventuelle skadede konstruksjonsdeler må repareres eller skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført etter byggeskikk og regelverk gjeldende på oppføringstidspunktet. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller senere rehabilitering.

Det opplyses at badet ble overflatemodernisert omkring 2003–2004 med nye fliser på vegger og gulv. Basert på tilgjengelige opplysninger vurderes varmekabler, vann- og avløpsinstallasjoner samt membran/tettesjikt sannsynligvis å være fra byggeår.
Ved befaringen ble det registrert hull og svikt i silikonfuge i overgang mellom gulv og vegg. Vindu er plassert i våtsone og har ikke fuktbestandig overflatebehandling. Det er ikke etablert ventil i yttervegg, og det ble heller ikke registrert tilluftspalte under dørblad. Gulvet har fall mot sluk på ca. 1:100.

Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige flater uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til aktiv fuktpåvirkning på befaringsdagen.

TG3 gis iht NS 3600 pga alder, underliggende våtromskonstruksjon kombinert med konkrete registrerte avvik.

Konsekvens:
Våtrommet har sannsynligvis overskredet forventet teknisk levetid for membran og øvrige våtromskonstruksjoner.
Mangelfulle fuger gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.
Mangelfull ventilasjon kan gi redusert uttørking og økt risiko for fuktrelaterte skader.
Vindu i våtsone uten fuktbestandig overflate er utsatt for økt fuktbelastning og nedbrytning.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og fuktsikring.

Tiltak:
Ventilasjonsforholdene bør forbedres.
Det må påregnes rehabilitering av våtrommet som følge av alder og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 6vekt% som er tørt.

Ingen synlige tegn til fuktskader eller lekkasjer i vegg ved hulltakingen.

Målingene gir ikke grunnlag for å påvise svekkelser eller fuktskader i de kontrollerte områdene. Det presiseres at målingene er punktvise, og at skjulte forhold utenfor måleområdene ikke kan utelukkes.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Vaskerommet er fra byggeår 1982 og er oppført etter byggeskikk og regelverk gjeldende på oppføringstidspunktet. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller senere oppgraderinger.

Gulvet er belagt med vinylbelegg som er ført til sluk og festet med klemring. Rommet er vesentlig eldre enn forventet levetid for våtromskonstruksjoner og tilhørende tettesjikt.

Det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje eller forhøyede fuktverdier ved befaringstidspunktet.

Konsekvens:
Våtrommet har overskredet forventet teknisk levetid.
Risikoen for skjulte fukt- og lekkasjeskader er forhøyet.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens oppbygning og tilstand.

Tiltak:
Oppgradering eller rehabilitering bør påregnes.
Tilstanden bør følges opp ved videre bruk av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende utforet vegg i tørkerom/garderobe, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,9 vekt% som er tørt.

Ved måling i konstruksjonen ble det registrert fuktinnhold 7,9 vekt%, noe som vurderes som tørt nivå.

Det ble ikke registrert tegn til
fuktskader, lekkasjer, misfarging eller andre forhold som indikerer fuktpåvirkning i det undersøkte området.
De utførte kontrollmålingene gir ikke grunnlag for å påvise fuktskader eller svekkelser i de kontrollerte konstruksjonene på befaringstidspunktet.

Konsekvens:
Ingen konsekvenser registrert i kontrollert område.

Tiltak:
Ingen tiltak anses nødvendige på bakgrunn av de utførte undersøkelsene.

Merknad:
Undersøkelsen er basert på punktvise målinger. Skjulte forhold utenfor kontrollområdet, herunder konstruksjoner i direkte tilknytning til



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulvkonstruksjon fra byggeår. Eier opplyser at veggene ble overflatemodernisert i 2003–2004 ved montering av ny membran og nye veggfliser. Gulvkonstruksjon, sluk og øvrig våtromsoppbygning er fra byggeår. Våtrommet er derfor ikke å anse som et bad fra 2003–2004, men et bad fra byggeår med senere oppgradering av veggflater. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av oppgraderingen.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Det er etablert oppkant ved dusjsone. Løsningen medfører at eventuelt lekkasje- eller sølevann fra sanitærinstallasjoner utenfor dusjsonen ikke kan ledes til avløp. Det er ikke etablert sluk i våtrommet.
Avløpsløsningen består av avløpsrør med begrenset dimensjon.

Våtrommet har oppnådd en høy alder og er vesentlig eldre enn forventet teknisk levetid for våtromskonstruksjoner. Manglende slukløsning og begrenset mulighet for sikker bortledning av vann medfører økt risiko for fuktskader ved lekkasjer eller vannsøl.

Konsekvens:
Våtrommet har overskredet forventet teknisk levetid.
Manglende sluk medfører begrenset sikkerhet mot vannskader.
Lekkasje- og sølevann kan bli stående på gulvet eller ledes til tilstøtende konstruksjoner.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om oppbygning og tettesjikt.
Risiko for skjulte fukt- og følgeskader er forhøyet.

Tiltak:
Det må påregnes omfattende oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
Ved rehabilitering anbefales oppbygging i henhold til gjeldende krav og anerkjente våtromsløsninger.
Eventuelle skjulte konstruksjoner bør kontrolleres nærmere ved ombygging.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjoner mot våtsonene består av grunnmur og kontroll ikke kunne gjennomføres uten destruktive inngrep.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i granitt/naturstein. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt over platetopp (2026)

Det ble foretatt fuktsøk i benkeskap samt på gulv ved kjøleskap og oppvaskmaskin. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Innredningen fremstår i hovedsak funksjonell med normal alders- og bruksslitasje på overflater. Det ble imidlertid registrert skade i form av knekt benkeplate ved vaskekum.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Konsekvens:
Skade i benkeplate gir redusert estetisk kvalitet og kan medføre økt risiko for videre skadeutvikling i området rundt vaskekummen. Kjøkkeninnredningen fremstår ellers funksjonell uten tegn til fukt- eller lekkasjeskader.





Normal bruksslitasje på overflater



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ved funksjonstest fungerer avtrekksvifte, ingen tegn til svekkelser foruten normal bruksslitasje.

Øvrige hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier





Komfyrvakt

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble registrert at badstuen har ventil mot tilstøtende trappeoppgang samt en ventil som er ført direkte til friluft. Dette (direkte mot friluft) er ikke i samsvar med vanlige anbefalinger for ventilasjon av badstuer, hvor luftutskifting normalt skjer mot tilstøtende oppvarmet rom for å sikre tilfredsstillende oppvarming, luftsirkulasjon og uttørking. Tilluft med regulerbart spjeld er etablert.

Konsekvens:
Ventilasjonsløsningen kan medføre redusert varmeøkonomi, økt energibruk og mindre gunstige forhold for luftsirkulasjon og uttørking. Konstruksjonsoppbygningen er ukjent, noe som medfører usikkerhet knyttet til fuktsikring og isolasjonsløsning. Badstueovnens funksjon er ikke verifisert.

Ventilasjonsløsningen anbefales vurdert og eventuelt endret til en løsning i tråd med produsentens monteringsanvisning eller anerkjent byggeskikk. Konstruksjonsoppbygningen kan kontrolleres nærmere ved fremtidig ombygging eller rehabilitering. Badstueovnen anbefales funksjonstestet.





ventil som går ut og ventil til innvendig trapperom.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG IU Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstuen er utstyrt med elektrisk badstueovn av eldre årgang. Ovnen er ikke funksjonstestet som en del av befaringen, og funksjon eller teknisk tilstand er derfor ikke vurdert.

Representant for dødsbo opplyser at badstuen har vært benyttet jevnlig og at det ikke er kjent feil eller driftsproblemer knyttet til anlegget. Det foreligger ikke opplysninger om utført service eller vedlikehold på badstueovnen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse) fra 1982.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stoppekran er plassert på vaskerom og var tilgjengelig ved befaringen. Selger har etter befaring merket stoppekranens plassering.

Rørføringer er i hovedsak skjult i konstruksjoner og dermed kun begrenset tilgjengelige for inspeksjon. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller fuktskader på tilgjengelige deler av rørsystemet. Vanntrykket ble kontrollert ved enkel funksjonstest og vurderes som tilfredsstillende.

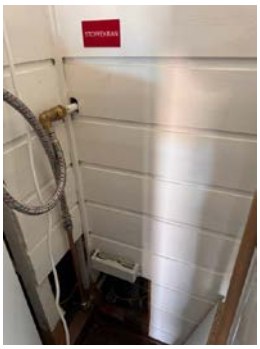
Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Konsekvens:
Vannledningssystemet har oppnådd høy alder og har begrenset gjenværende levetid.
Skjulte rørføringer medfører usikkerhet knyttet til tilstand og eventuell skadeutvikling.

Tiltak:
Det må påregnes fremtidig utskifting av vannledninger som følge av alder.
Rørsystemet bør kontrolleres jevnlig for tegn til lekkasje eller korrosjon.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør vurderes hovedsakelig å være utført med ABS-plastrør fra byggeperioden på 1970- og 1980-tallet.
Avløpsrørene er i hovedsak skjult i konstruksjoner og etasjeskillere, og det er derfor begrenset mulighet for visuell kontroll av rørføringer, skjøter og tilstand.

I tilgjengelige områder ble det ikke registrert tegn til lekkasjer, fuktpåvirkning eller andre forhold som indikerer svikt i avløpsanlegget. Enkel funksjonstest ved bruk av servant og WC viste tilfredsstillende avrenning på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Konsekvens:
Avløpsrørene har oppnådd høy alder og har begrenset gjenværende levetid.
Skjulte rørføringer medfører usikkerhet knyttet til tilstand og eventuell skadeutvikling.
Risikoen for lekkasjer og svikt øker som følge av aldring av materialene.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av tilgjengelige deler av avløpsanlegget.
Fremtidig utskifting må påregnes som følge av alder og normal levetidsbetraktning.
Ved rehabilitering av våtrom eller andre bygningsmessige arbeider anbefales nærmere kontroll av rørsystemet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er hovedsakelig ventilert ved naturlig ventilasjon basert på oppdrift og termisk ventilasjon. Det er etablert periodisk avtrekk fra kjøkken, bad (uetg) og vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på bad i hovedetasje, kun ventil i vindu

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonsløsningene som var tilgjengelige for kontroll ble funksjonstestet og vurderes å fungere tilfredsstillende ved befaringstidspunktet. Bad i 1. etasje har spalteventil i vindu, men det ble ikke registrert egen avtrekksventil eller mekanisk avtrekk. Spalteventilen bidrar til lufttilførsel, men gir normalt ikke tilstrekkelig luftutskiftning alene i et våtrom med høy fuktbelastning.

Konsekvens:
Manglende avtrekksventilasjon kan medføre redusert luftutskiftning og dårligere uttørking av våtrommet etter bruk. Dette kan over tid øke risikoen for forhøyet luftfuktighet, kondens og fuktrelaterte skader.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende avtrekksventilasjon på badet, eller på annen måte sikre tilstrekkelig luftutskiftning i tråd med god byggeskikk.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe fra 2019.
Varmepumpen er ikke teknisk vurdert utover enkel funksjonskontroll innenfor befaringens rammer. Anlegget opplyses å fungere som forutsatt. Eier opplyser at service er utført i 2025. Dokumentasjon på service og vedlikehold opplyses å være tilgjengelig i Boligmappa.

Det ble ikke registrert forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad: TG1

Konsekvens:
Ingen registrerte avvik ved befaringen.
Teknisk levetid og fremtidig funksjon kan ikke garanteres.

Tiltak:
Videre service og vedlikehold bør utføres i henhold til produsentens anbefalinger.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra 2023.
Berederen er plassert i rom med sluk og er tilkoblet fast elektrisk punkt/bryter. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer, korrosjon eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet. Varmtvannsberederen fremstår som relativt ny og i normal stand ut fra alder.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier







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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i rom på utsiden av badstue/bod og er utstyrt med automatsikringer, jordfeilbrytere og hovedsikring. Anlegget består av 20 kurser.

Det er sannsynligvis mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse, og det er ikke foretatt teknisk vurdering av anleggets tilstand eller forskriftsmessige utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det opplyses at det elektriske anlegget opprinnelig er fra byggeår, og at det er utført endringer etter 1. januar 1999. Eier opplyser videre at deler av det elektriske anlegget er under oppgradering, og at dokumentasjon vil foreligge når arbeidene er ferdigstilt.

Arbeidene var ikke ferdigstilt på befaringstidspunktet.

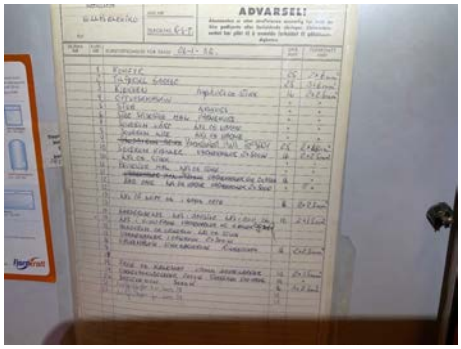
Det ble ved visuell inspeksjon ikke registrert synlige tegn til varmgang. Det elektriske anlegget er ikke faglig kontrollert, men kun visuelt besiktiget innenfor rammene av en tilstandsrapport. Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold, og det er ikke foretatt målinger eller funksjonstester.

Krav til dokumentasjon for elektriske arbeider ble innført i 1999. For arbeider utført etter dette skal det foreligge samsvarserklæring fra registrert elektroinstallatør. Det er eiers ansvar å kunne dokumentere dette.

Det er ikke utført kontroll i henhold til NEK 405. Ved behov anbefales kontroll utført av autorisert elektroinstallatør.

Tilstandsrapport





20 kurser + jordfeilbrytere og hovedsikringen



TG 1 Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere i hver etasje. Det foreligger brannslukkere fra 2025.
Brannsikringsutstyret ble ikke funksjonstestet som en del av befaringen.

Utstyret fremstår visuelt i normal stand, og det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlige avvik ved befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad: TG1

Konsekvens:
Ingen registrerte avvik ved befaringen.

Tiltak:
Eier bør sørge for jevnlig kontroll og vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr i henhold til produsentens anbefalinger.





TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmuren er fuktsikret med grunnmursbeskyttelse fra byggeår 1982.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Fuktsikringsløsningen har oppnådd høy alder og må forventes å ha redusert funksjon sammenlignet med nyere løsninger.
Ved kontroll av rom under terreng ble det registrert forhøyede fuktverdier på ca. 21–22 vektprosent i utforet trevegg i bod mot nord.
Det ble også observert fuktskjolder i området.

Hulltaking og kontroll i vegg mot øst viste ikke forhøyede fuktverdier eller tegn til fuktskader.
Registrerte forhold indikerer stedvis fuktpåvirkning og symptomer på svekket fuktsikring mot terreng. Omfanget av eventuelle skjulte skader i konstruksjonen er ikke kjent

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Konsekvens:
Påvist fuktpåvirkning i vegg mot terreng.
Fuktsikringen har høy alder og antatt redusert funksjon.
Risiko for videre fuktpåvirkning og skader i utforede konstruksjoner.
Skjulte fukt- og råteskader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Forholdet bør følges opp med videre undersøkelser ved behov.
Terrengforhold, overvannshåndtering og drenering bør kontrolleres.
Fremtidig oppgradering av fuktsikring og drenering må påregnes som følge av alder.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker fra byggeår 1982. Store deler av konstruksjonen er innvendig utforet og derfor ikke tilgjengelig for fullstendig inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har mindre rissdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

På synlige og tilgjengelige deler av grunnmuren ble det registrert stedvise saltutslag, mindre rissdannelser under enkelte vinduer samt lokale partier med løs puss.

Det ble ikke registrert større sprekkdannelser, deformasjoner eller andre forhold som indikerer vesentlige konstruktive svekkelser.

I deler av byggeperioden ble det benyttet enkelte typer lettklinkerblokker med forhøyet sulfatinnhold som i enkelte tilfeller har medført materialnedbrytning over tid. Slike skader ble ikke registrert på tilgjengelige deler av grunnmuren ved befaringen. Store deler av konstruksjonen er imidlertid skjult bak innvendige overflater, og forholdet kan derfor ikke verifiseres.

Grunnmuren har oppnådd høy alder, og det er registrert symptomer på fuktpåvirkning i rom under terreng. Samlet medfører dette økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand i skjulte områder.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Konsekvens:
Saltutslag, løs puss og mindre riss indikerer fuktpåvirkning og normal aldring av grunnmurskonstruksjonen.
Begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til skjulte forhold.
Risiko for videre nedbrytning og fuktrelaterte skader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Riss og løs puss bør holdes under observasjon og repareres ved behov.
Fuktsikring og terrengforhold bør vedlikeholdes for å redusere fuktbelastningen mot grunnmuren.
Skjulte konstruksjoner bør undersøkes nærmere ved rehabilitering eller dersom det oppstår økt fuktpåvirkning.



eksempel på riss og løse pusspartier.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eiendommen har forstøtningsmurer oppført i lettklinkerblokker med pusset overflate.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Ved befaringen ble det registrert mindre sprekkdannelser, lokale pussavskallinger og begynnende skjevheter/deformasjoner i deler av muren. Forholdene vurderes å være relatert til normal aldring, værpåvirkning og belastninger fra omkringliggende terrengmasser.
Det ble ikke registrert forhold som indikerer akutt svikt eller sammenbruddsfare på befaringsdagen.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Konsekvens:
Sprekkdannelser og deformasjoner kan utvikle seg over tid.
Fuktopptak gjennom sprekker og skadet puss kan bidra til videre nedbrytning.
Ved fortsatt bevegelse kan behovet for reparasjon eller ombygging øke.

Tiltak:
Sprekker og skadet puss bør repareres ved behov.
Muren bør holdes under observasjon med tanke på videre bevegelser eller deformasjoner.
Ved økende skjevheter anbefales nærmere vurdering av fundamentering og terrengtrykk.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrående fra overliggende terreng. Ved nord- og nordøstfasaden er det ikke etablert tilfredsstillende fall fra grunnmuren og minimum 3 meter ut fra bygningen.
Manglende fall fra grunnmuren kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmurskonstruksjoner og redusere effekten av fuktsikring og drenering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Konsekvens:
Økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner mot terreng.
Økt risiko for fuktinntrengning i rom under terreng. (jmf tidligere beskrevet i bodrom mot nord)
Reduserte uttørkingsforhold langs grunnmur.

Tiltak:
Terrenget bør om mulig justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.
Overvannshåndtering og fallforhold bør forbedres ved fremtidige terrengarbeider.



Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.
Eier opplyser at deler av vann- og avløpsledningsanlegget ble fornyet i perioden 2015–2016. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene, og omfanget av utskiftingen er ikke kjent.
Synlig stoppekran fremstår å være av eldre dato og kan være fra byggeår. Dette indikerer at deler av ledningsanlegget mellom bygningen og området hvor utskifting skal ha funnet sted kan være av vesentlig eldre dato.

Ledningene er nedgravd og ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon, noe som er normalt for denne type installasjoner. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på installasjonstidspunkt, utførelse eller materialvalg.
Det foreligger ingen opplysninger om driftsproblemer, tilbakeslag, lekkasjer eller andre kjente avvik ved ledningsanlegget.

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tilpasse området med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

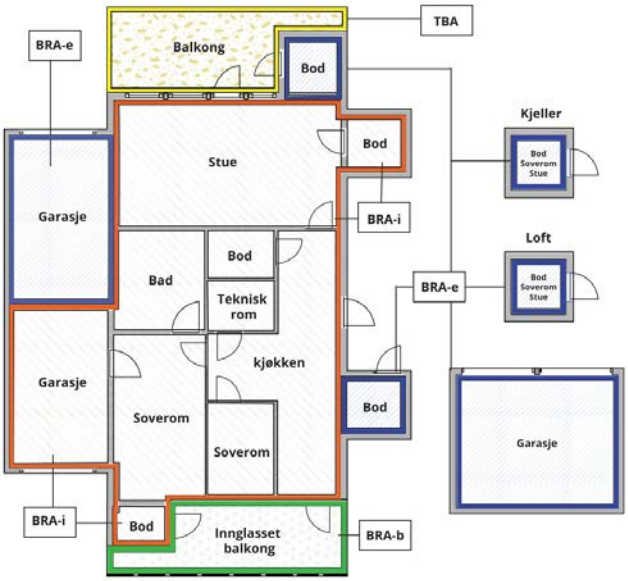
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	92			92	28	12	104
Underetasje	81	45		126			126
SUM	**173**	**45**			**28**	**12**	**230**
SUM BRA	**218**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, stue, 2 soverom, bad/wc, kontor		
Underetasje	Vindfang, gang/ trapperom, vaskerom, badstue, bod, stue, soverom, lagerrom/ tørkerom, bad/wc	Garasje, 2 boder (utvendig)	

Kommentar

TBA: Arealet av utvendige verandaer, terrasser og/ eller plattinger.
ALH: 0,60–1,89 m < 0,60 m = ikke måleverdig. (kott over garasje)

BRA-e = Bruksareal for eksterne deler
Dette er arealet av rom som ikke er en del av hovedenheten, men som likevel tilhører eiendommen. Arealene er oppmålt med lasermåler på befaringsdagen og er beregnet ut fra Norsk Standard NS 3940: 2023 og Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger.
Det kan avvike fra BRA oppgitt på tegning og faktisk målt BRA pga innvendige vegger som inngår i BRA etter våre retningslinjer

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Basert på det ettersendte tegningsgrunnlaget er det avvik fra disse og dagens innredning. Bla, disponible rom angitt på tegningen er i dag benyttet som badstue og bodrom. Hobbyrom på tegningen er i dag kjellerstue. Utvendig, i forlengelsen av huset mot vest er det bygget inn en sportsbod under verandaen. Størrelsen på garasjen ser også ut til å være større enn på fremviste tegninger.
Det er i tillegg tilbygget en atrium/ arbeidsrom i hovedetasjen som ikke fremgår av tegningene. Det er ikke kjent/ fremvist dokumentasjon på om disse forholdene er kjent og godkjent av bygningsmyndighetene i Skien kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Rune O. Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	4444		0	584.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvregate 106

Hjemmelshaver
Hartvedt Lars Martin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Follestad i Skien kommune

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Det er ikke innhentet opplysninger om reguleringsforhold.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og beleggningstein og heller i gårdsplassen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.06.2026	Eiendommen selges som et dødsbo. Selger har ikke bebodd eiendommen og har begrenset kunnskap om boligen. Egenerklæring er begrenset utfylt og mottatt 23.06.26.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	04.06.2026	Utarbeidet på Enova.no	Gjennomgått		Nei
Energirapport	09.06.2026	Utarbeidet på Enova.no	Innhentet		Ja
AMBITA	23.06.2026	Div relevante opplysninger oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.06.2026	Regninger datert 16.11.1978 og 15.01.1981 er ettersendt av megler og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.06.2026	Det opplyses om at det kun er gitt midlertidig brukstillatelse(19.06.1980)	Eksisterer Ikke		Nei
Reguleringsplaner	14.11.2024	Kommuneplanens arealdel, arealbruk boligbebyggelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.08.2026	Ferdig rapport generert etter at utkast er sendt oppdragsgiver for gjennomlesning og godkjenning.
2	01.09.2026	Revidert rapport med presisering av hvor påviste fuktskjolder i takkonstruksjon var ved befaringstidspunktet.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannetekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Øvregate 106, 3714 SKIEN**	
Dato for energimerking **09.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309315**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164540588**
Gårdsnummer **300**	Bruksnummer **4444**
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 **1982**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **230,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **173,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **213,59 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **227,08 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 238 kWh**



Øvregate 106, 3714 SKIEN

Detaljering

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

Øvregate 106, 3714 SKIEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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 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: 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 24: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg ved dødsbo

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for boligsalg

Boligsalg ved dødsbo.

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

65260075

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

ØVREGATE 106

Postnummer (må fylles ut)

3714

Poststed (Må fylles ut)

SKIEN

Om boligeier

Hjemmelshaver (Må fylles ut)
Skriv inn fullt navn

LARS MARTIN HARTVEDT

Fullmaktshaver som står for salget (Må fylles ut)
Skriv inn fullt navn

JØRUN HARTVEDT TOR OTTO HARTVEDT

Når kjøpte nåværende hjemmelshaver boligen? (Må fylles ut)
År og måned

JAN 2003

Gjensidige

Opplysninger om eiendommen

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen, eiendommen og nærområdet du tenker kan være relevant og nyttig for personer som vurderer å kjøpe boligen.

VI HAR ALDRI BEBODD EIENDOMMEN. DØDSBO
VISER TIL TILSTANDSRAPPORT JULI 2026

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

○ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: PORSGRUNN Dato: 23-6-2026 Sign: Jorun Hartvedt
For Atle Hartvedt

Gjensidige

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde	Fra
31528 - Lars Martin Hartveit Lars Martin Hartveit Øvregate 106 3714 SKIEN	Elektro 4 AS Borgevegen 5 3712 Skien Org. nr.: NO881489392MVA Avdeling: Elektro4 AS Telefon: 35900100 Faks: 35900101 E-post: post@elektro4.no

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	194251	Lars Martin Hartveit Øvregate 106 3714 SKIEN	95180351
Dato:	21.01.2026		
Saksbehandler:	Peder Rui Sørheim		

Arbeidsbeskrivelse

Beskrivelse
Montere komfyrvakt

Elsikkerhetsdokumentasjon

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Endring	Nytt lys kjøkken Bryterpanel kjøkken Brytere å styring vindfang Brytere i kjellerstue Garasje nytt Ny sikring garasje
Type anlegg	Bolighus	
Utført i henhold til	NEK 400:2022	
Måler nr.	0	
Byggeår	1982	
Senere utbedret	2026	
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	

Kontrollert av:
03.08.2026



Martin Hartvedt

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

medlem av Nelfo

© 2026 NELFO

ambita

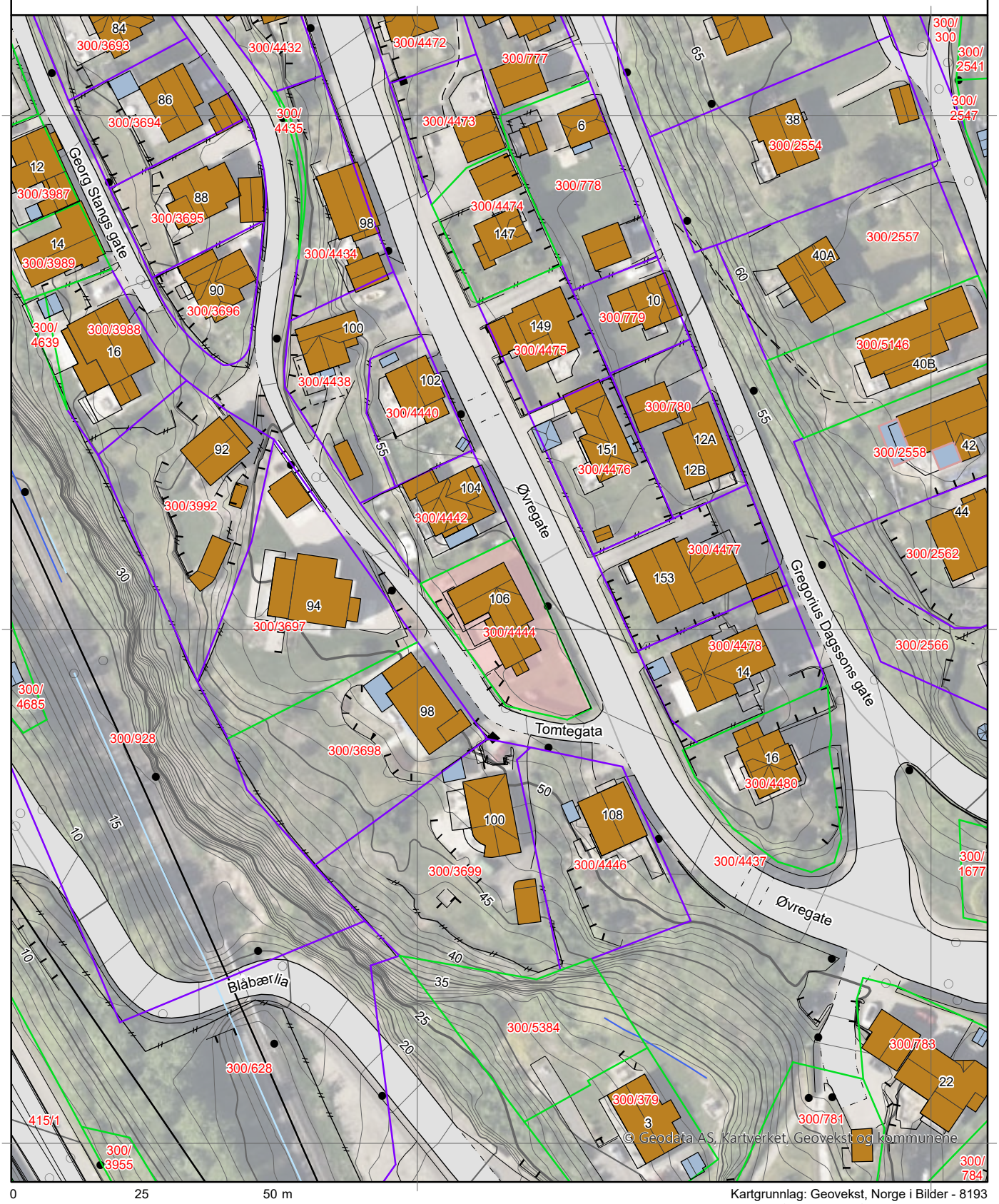
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/4444/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.6.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

ambita

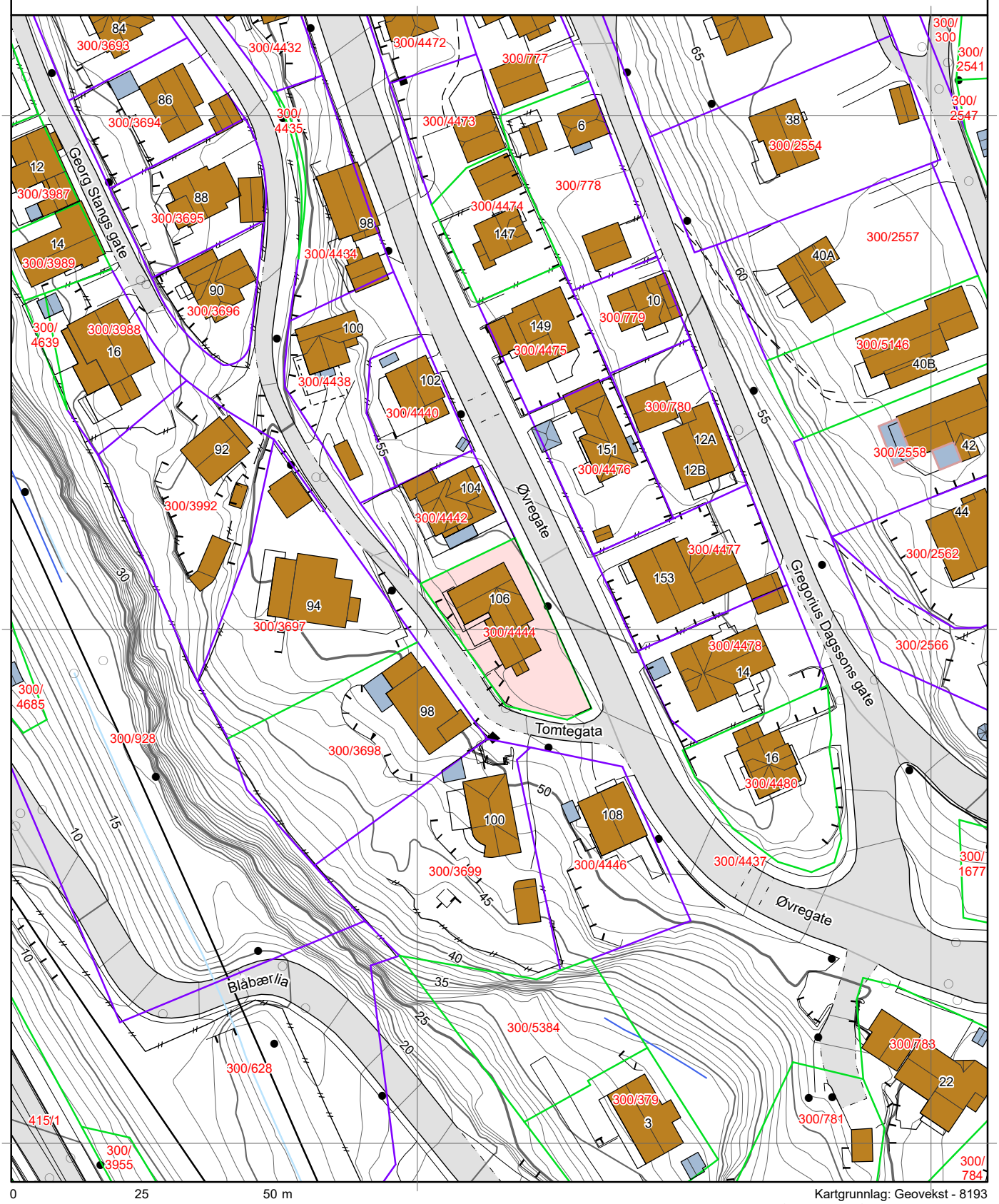
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/4444/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.6.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



Skien kommune

Reguleringsforslag

Eiendom: 300/4444
Adresse: Øvregate 106
Utskriftsdato: 18.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

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.

Skien kommune
Adresse: Postboks 158, 3701 Skien
Telefon: 35581161

Utskriftsdato: 18.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Skien kommune

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	300	**Bruksnr.**	4444	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvregate 106, 3714 SKIEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021007
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/546/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20datert%2009.10.24%20(1).pdf
Delarealer	**Delareal** 584 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 584 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bybåndet **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

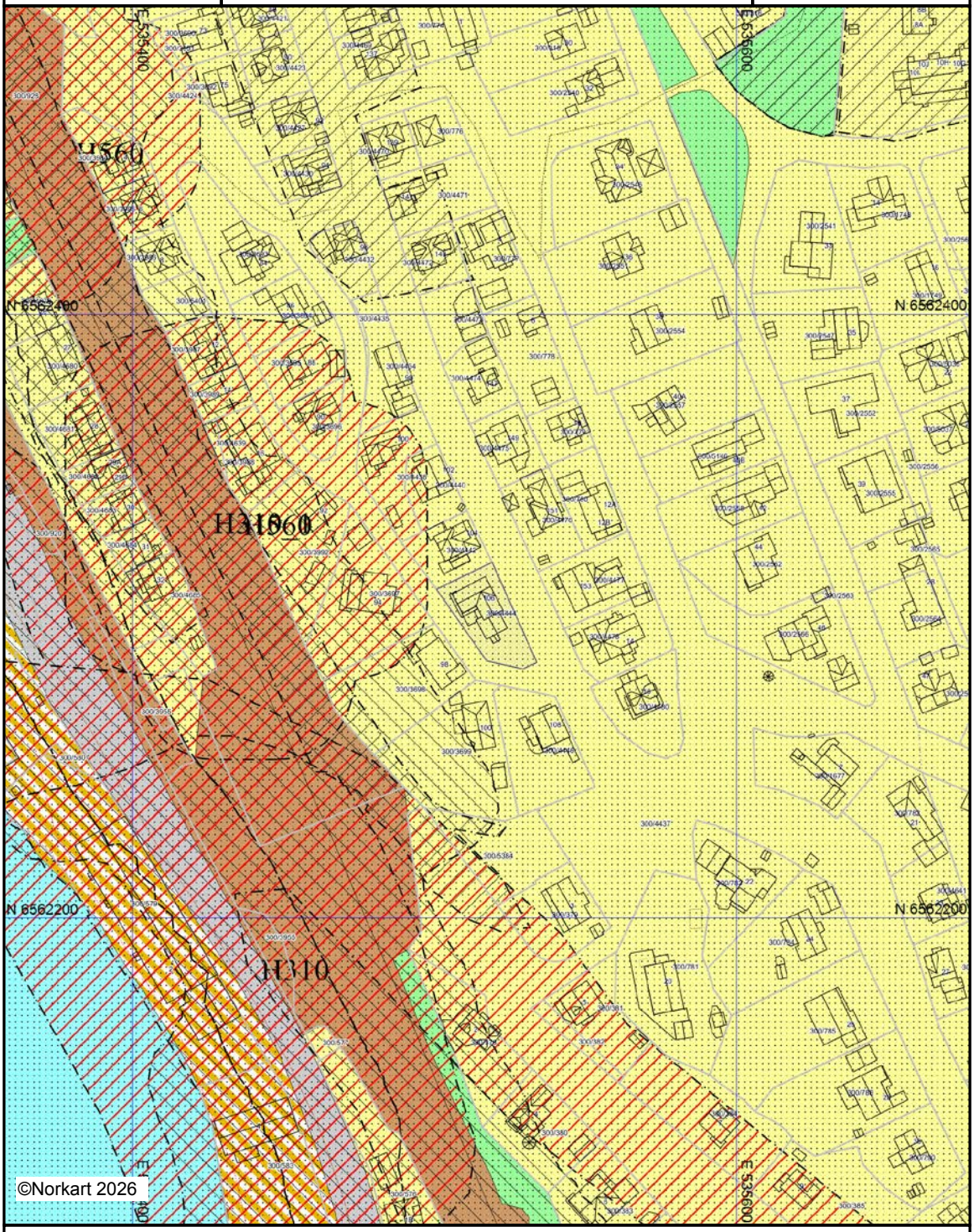
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 300/4444
Adresse: Øvregate 106
Utskriftsdato: 18.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

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



Skien kommune

Ledningskart

Eiendom: 300/4444
Adresse: Øvregate 106
Dato: 18.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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.

Schweigaardsgt. 12 - Boks 77 - 3701 SKIEN
Sentralbord 21507.

SKIEN KOMMUNE

bygningsvesenet

BF/åh

BRUKSTILLATELSE

ANSVARSHAVENDE
Sverre Vegheim
Prinsessegt. 2

3700 SKIEN

BYGGEMELDING

SONE Indre

Eiendom: **Øvregt. 106**

Arbeidets art: **enebolig**

Eier: **Tom Rune Arnesen**

Godkjent: **11.9.79**

Byggearbeidet er utført i samsvar med godkjente tegninger og under lovmessig tilsyn.
Innflytting/bruk tillates.
Gjenstående arbeider:

1. **Puss grunnmur.**
2. **Noe puss kjellervegger.**
3. **Håndlist trapp.**
4. **Pipebeslag.**
5. **Fylling og planering.**

Avgiftspliktig vann og kloakk. Leieareal 101 m^2.

Gjenpart: Tom Rune Arnesen, Øvregt. 106, 3700 Skien

Bykassereren i Skien

må være utført innen: **1.11.80**

Skien, den 19. juni 1980

Arnt Reppesgård
Bygningssjef
/Bjørn Five

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

DAGBOKFØRT
09 OKT 79 14417
BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer [2]	Kommune
Øvregate 106	Skien

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr.
Kjell Arnesen	29 11 31 [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr.
Tom Rune Arnesen	26 9 53 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 20 000 **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Eier av Øvregate 104 gir herved eier av Øvregate 106 tillatelse til graving av grøft og tilkobling på sitt kloakk- og vann-nett og at denne rett følger eiendommene ved salg eller overdragelse.

Nr. 47a På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-75

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r 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 parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Hvor mye kan jeg låne?

I Sparebanken Norge finner du dedikerte og dyktige rådgivere som kan hjelpe deg med finansieringen av ny bolig. Ta direkte kontakt med en av oss for en hyggelig boliglånsprat!



Kristin S. Reinholt
Kristin.Sivertsen.Reinholt@sor.no
Tlf.: 979 94 296



Daniel Aanerød Gulseth
DanielAanerod.Gulseth@sor.no
Tlf.: 415 85 304

Sparebanken Norge

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 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.

Budskjema

Eiendom:
Øvregate 106, 3714 SKIEN. Gnr. 300, bnr. 4444 i Skien kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

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.



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Porsgrunn
Storgata 126C,
3912 PORSGRUNN
35 52 01 00