

Rikard Nordraaks gate sør 2



Velkommen til

Rikard Nordraaks gate sør 2



Salgsoppgaven produsert 25. oktober 2024

SKIEN - SØNDRE FALKUM

Koselig og innholdsrik familiebolig oppført i 1919, renovert i 2020. Attraktivt og barnevennlig villaområde med gangavstand til alle fasiliteter. Pent tomt med gode solforhold. Utleie del av egen bolig.

Prisantydning	4 250 000,-
Omkostninger	126 990,-
Totalpris	4 376 990,-
BRA-i	156 kvm
Totalt BRA	175 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1919

Megler	Beathe Gundersen
Telefon	952 27 776
E-post	b.gundersen@nordvikbolig.no

Megler 2	Hedda Lindgren
Telefon	932 89 835
E-post	h.lindgren@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Eiendommen har en barnevennlig og attraktiv beliggenhet på Søndre Falkum, i ett av Skiens flotteste villastrøk. Området er sjarmerende og hyggelig, med hovedsakelig eldre bevaringsverdig bebyggelse. Det er gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, Skagerak Arena, Ibsenhuset, kino, turområder samt Bakkestranda med flott parkanlegg og badestrand. Det er få minutters gange til Skien sentrum. Denne sjarmerende boligen er oppført i 1919 og fremstår som innholdsrik med innredet areal over 3 etasjer. Boligen er vesentlig oppgradert/renovert i 2020 og holder en gjennomgående god standard. Det er romslige og praktiske romløsninger i alle etasjer. Utvendig er det drenert og isolert rundt grunnmur, samt stedvis skiftet kledning og flere vinduer. Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	156 kvm
BRA-e:	19 kvm
Totalt BRA:	175 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 44 kvm. Entrè, stue, kjøkken, soverom, baderom og teknisk rom/bod
Total BRA: 44 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entrè, stue/spisestue, kjøkken og bad/vaskerom
BRA-e: 19 kvm. Garasje
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 8 kvm. Veranda

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Gang, 3 soverom og baderom
Total BRA: 56 kvm.

1 etg



3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredning

Forklaring av bilde/rommet

2 etg



3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredning

Forklaring av bilde/rommet

U etg



3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredning

Forklaring av bilde/rommet


POST




















OIL
















Kjelleretasjen



















Informasjon

Rikard Nordraaks gate sør 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0222/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Rikard Nordraaks gate sør 2, 3725 SKIEN
Gnr 300, bnr 3050 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Bb Property AS

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
106 250,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
107 490,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
126 990,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 357 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 376 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1919

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 156 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 175 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 44 kvm. Entrè, stue, kjøkken, soverom, baderom og teknisk rom/bod
Total BRA: 44 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entrè, stue/spisestue, kjøkken og bad/vaskerom
BRA-e: 19 kvm. Garasje
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 8 kvm. Veranda

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Gang, 3 soverom og baderom
Total BRA: 56 kvm.

Innhold

1. Etasje: Entrè, stue/spisestue, kjøkken og bad/vaskerom.
Loftsetasje: Gang, 3 soverom og baderom.
Kjeller: Entrè, stue, kjøkken, soverom, baderom og teknisk rom/bod.

Frittstående enkeltgarasje.

Standard

Denne koselige familieboligen er oppført i 1919 og fremstår som romslig og innbydende med innredet kjelleretasje, som i dag benyttes som utleie del av egen bolig. Boligen er vesentlig oppgradert og renovert i 2020 og holder en gjennomgående god standard med romslige og praktiske romløsninger. Alle overflater, baderom (3 stk) og kjøkken (2 stk) er renovert. Utvendig er det drenert og isolert rundt grunnmur, samt stedvis skiftet kledning og flere vinduer. Boligen blir i sin helhet utleid i dag og genererer gode leieinntekter. Dersom man velger å bo selv i boligens hoveddel er leieinntekter fra boligens leilighet skattefritt.

Hovedbolig (utleid):
Fra overbygget inngangsparti kommer man inn til entrè med plass til oppbevaring av yttertøy og sko, samt trapp opp til loftsetasjen. Fra entrè er det videre inngang til stue, kjøkken og baderom.

Stuen fremstår som meget innbydende og romslig med gode lysforhold gjennom store vindusflater. Stuen har flott romløsning, med naturlig sone for sofagruppe og spisestue med plass til stort langbord i tilknytning til kjøkkenet. Varmepumpe sørger for god oppvarming til boligens hovedetasje. Fra stuen er det utgang til sydvent veranda med overbygg og sidevegg med vinduer.

Åpent og sosialt kjøkken med hyggelig spiseplass. Kjøkkeninnredningen har hvite slette fronter og laminert benkeplate. Innredningen har godt med oppbevaringsplass i skuffer og overliggende skap. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Denne innholdsrike boligen har to baderom i hoveddelen. Baderommet i hovedetasjen er delikat innredet med nøytrale fliser på gulv og vegger, med varmekabler. Baderomsinnredning med skuffer og servant, samt tilhørende speil med belysning. Dusjkabinett og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Baderommet i loftsetasjen har fliser på gulv og vegger, med varmekabler. Baderomsinnredning med skuffer og servant, samt tilhørende speil med belysning. Vegghengt toalett. Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg.

Hoveddelen har 3 soverom av god størrelse i loftsetasjen. Alle rommene har plass til dobbeltseng, garderobe og øvrig soveromsmøblement.

Leilighet i boligens kjelleretasje (utleid):
I boligens kjelleretasje er det etablert utleiedel. Utleiedelen har egen inngang, men det er også gjennomgang mellom hoveddel og utleiedel via luke med loftstige. Løsningen er ikke tilstrekkelig mellom hoveddel og kjeller og det må påregnes å sette inn fast, innvendig trapp for at utleie av deler av egen bolig skal være godkjent.

Fra inngangsparti kommer man inn til romslig entrè med god plass til å henge og sette fra seg yttertøy og sko. Videre kommer man inn til kjøkken, stue og baderom.

Stilrent kjøkken med takhøy innredning og plass til spisebord. Innredningen har slette hvite fronter og laminert benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.

Stue med plass til sofagruppe og øvrig møblement.

Soverom har plass til dobbeltseng og øvrig soveromsmøblement.

Pent helfliset baderom med varmekabler i gulv. Baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, samt tilhørende speil med belysning. Vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Parkering

Parkering i garasje og gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

Boligen har blitt vesentlig oppgradert i 2020. I følge selger er det aller meste av arbeidet utført av fagfolk i forbindelse med tilbygg og ombygging i kjeller. Boligen er renovert med ny drenering med knotteplast og isolering utvendig rundt betongmur/grunnmur i 2020, utført av Build Big Bulma. Tilbygg samt ny trekledning mot sør og ny veranda mot sør, utført av Mestre Bygg. Tømrerarbeid innvendig i kjeller utført av Stance Invest AS, malingsarbeider i kjeller utført av Ok snekring og maling AS, elektroarbeid utført av Brødrene Johnsen Elektroservice AS, rørarbeid innvendig vedrørende kjeller er utført av Rørlegger Lyng og Løberg AS som også har lagt nye avløpsrør og vannledning i grunnen i boligen og ut ca 0,5 meter ut fra grunnmur. Rørarbeid i hoveddel er utført av Rørleggerekspressen AS. Utvendig rørarbeider er utført av Rørlegger Thomas Westgård AS. Våtrom er utført av SB flislegger og Big Build Bluma samt flisarbeid utført som egeninnsats på bad/wc på loftetasje. Ellers avrettet og etterisolert etasjeskiller på loftetasje, utført av Big Build Bluma.
2020

Sammendrag selgers egenerklæring

Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært. Oppbygging av fall, membran, flis og fuging i hybel (badet, teknisk rom og gang.). Arbeid utført av SB flislegger og Build Big Bluma. Smøring av membran i 3 bad alle bad i huset ble gjennomført. Det foreligger bruksendring med ferdigattest.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært. Lyng og Løberg installert alt sanitæranlegg i hybel(plan kjeller). Rørlegger Expressen installering av sanitæranlegg i bad (plan 2 og plan 3) Rørlegger Thomas Westgård AS installert ledningsnett fra utsiden av grunnmur(oppgradert avløp og vann) og inn i boligen(bunnledningsplan). Arbeid utført av Lyng og Løberg & Rørleggerekspressen og Rørlegger Thomas Westgård AS.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Komplett oppgradering installasjon av el anlegg til både hoveddel med egen sikringsskap og hybel med eget sikringsskap. Montert eget uteskap ford for måler (krav) som ligger foran inngangsparti hoveddel. Arbeid utført av Brødrene Johnsen Elektroservice AS.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært. Ny drenering Ny fasade og vindu og dør i øst fasade, ny inngangsparti hybel og hovedinngang, ny terrasse og tilhørende bjelkelag. Arbeid utført av Maskintjenester AS, Build Big Bluma ENK, MESTRE - BYGG, OKUSKO,Ok snekring og maling as.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Ja, utleiedel(hybel). Det foreligger bruksendring med ferdigattest for kjeller.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ja, kjøkken, bad plan 1 er bruks endret. Kjeller etg .er bruks endret.

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.
Vi viser videre til egenerklæringsskjema som er vedlagt denne salgsoppgaven, og som må leses i sin helhet før budgivning

Bygningssakkyndig

Telemark Takst og Byggvurdering AS v/ Jan Tore Eriksrød

Byggemåte

Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:
Beskrevne bolig er en frittliggende enebolig med egen leilighet i kjeller. Areal over to etasjer + kjeller oppført 1919. Nåværende eier kjøpte boligen i 2020. Betydelig pusset opp i
2020, rør, elektrisk, med nye kjøkken, baderommene og gjennomgående nye, moderne overflater innvendig. Nyinnredet kjelleretasje på ferdigattest. Utvendig er det samme året drenert og isolert utvendig rundt betong -/grunnmur, og stedvis skiftet kledning. Taktekke, beslag med takrenner og nedløp, samt flere vinduer er skiftet i 2000 for å nevne noe.

Boligen er oppført med følgende byggemåte: Grunnmur i betong med sparestein etablert på løsmasser. Yttervegger i tradisjonelt Reisverk/bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel/vekselpanel og tømmermannspanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass med rammer og karmer i trevirke. Leilighet i kjeller har to-lags enegiglasvinduer med rammerog karmer i PVC. Etasjeskiller tradisjonelt tre bjelkelag. Plassbygget takstoler med sadlet tak tekket med krum betong takrenner. Takrenner i lakkert stål. Piper i murt teglstein. Boligen er oppgradert/renovert 2020-21. Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Malt slette flater og MDF panel på veggflater. Malt takflater og panel i himlinger. Våtrom med fliser på gulv og veggflater. Boligen har etablert pipe i teglstein. Boligen inneholder entre/gang, kjøkken, stue og bad i 1.etasje. 3 soverom, gang og bad i 2.etasje. Leilighet i kjeller med egen inngang inneholder entre/gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, bod og soverom.
Se for øvrig beskrivelse i rapport. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se
under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Utvendig
Taktekket består av krum betongtakstein antatt skiftet på 1990 tallet. Det er også lagt ny underlagspapp. lekter og sløyfer når taktekke er skiftet. Det er ikke avdekket brekkasje eller manglende takstein på befaringsdagen. Takstein overflate behandlet/malt 2023. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid. TG 2 på grunn av over halvpart av forvnetet levetid er oppnåd. Takrenner og nedløp i lakkert stål. Beslag i lakkert stål. Nedløp ført til terreng.

Takrenner og beslag skiftet de senere år. Nytt sokkelbeslag til pipe. Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av reisverk (plank med dobbel not og fjær). Utvendig tekket med vekselpanel fra byggeår og stående trepanel/østvegg skiftet 2023. Utvendig belistning med profiler rundt dører og vinduer. Med tanke på byggeår er konstruksjonen ikke isolert i hulrom. Trolig tilleggsisolert med 5 cm isolasjon når fasadepanel er skiftet på østvegg. Fasadepanel fremstår i funksjonell stand, men har stedvis noe værslitasje. Synlig bobler i maling på grunn av tidligere bruk av linolje. Se bilder. TG 2 på grunn av elde/slitasje. Boligens takkonstruksjon består av plassbygget takverk med sadlet takverk. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg. Undertak av trevirke/rupanel med papp membran. Konstruksjonen er begrenst kontrollert. Skråhimlinger er bygget som en lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep. Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert på synlig overflater. Det anbefales på generelt grunnlag og tilleggsisolere loft som ett energisparende tiltak. Boligen vinduer består av tre lags isolerglassvinduer fra 2002. Rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fremstår i funksjonell stand, men bør beregnes malt/overflate behandlet trevirke. Synlig utvendig slitasje. Boligen har også etablert nye kjellervinduer i leilighet kjeller i 2020 med rammer og karmer i PVC. Vinduer fyller sin funksjon. Malt entredør med rammer og karmer i malt trevirke. Malt en-fløya terrassedør i stue til terrasse. Dør med glass. Dør skiftet 2020. Dører fyller sin funksjon. Hvit entredør med mindre glass til leilighet i kjeller. Dør skiftet 2020. Boligen har etablert terrasse i 1.etasje med adkomst fra stue og hage. Gulv tekket med impregnert gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Terrasse overbygget. Terrasse fyller sin funksjon. Trapp til kjellerleilighet i betong. Trapp mangler håndløper. Entretrapp i impregnert trevirke. Trapp fyller sin funksjon.

Innvendig

Gulvflater tekket med fliser og laminat. Veggflater med malt slette flater og MDF panel. Himlinger i malte plater og malt panel. Våtrom med fliser på gulv og veggflater. Generelt godt oppgradert på overflater. Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater. Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Gulvbord som bærende gulv. Isolasjon i hulrom består trolig av koks/slag stedvis. Gulvflater i 2.etasje med mindre avvik på overflater (15 mm). Avvik vurderes som normalt med tanke på alder og datidens byggemåte. Gulv i kjeller består av betongplate på grunn. Brann og lydskille etablert mellom 1.etasje og leilighet i kjeller. Kun visuelt kontrollert. Radonsperre ikke etablert. Pipe er oppført i murt teglstein. Ingen idsteder er etablert til pipe. Pipe har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke. For vurdering av innvendig pipeløp bør det lokale feievesen kontaktes. Rom under terreng består av leilighet med entre/gang, kjøkken, stue, bad og soverom. Fliser på gulvflater. Malt gips og MDF plater på veggflater. Malt slette himlinger i gips. Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Hulltganing er foretatt i vegg stue mot tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt. Leilighet i kjeller nylig innredet 2020. Trapp til 2.etasje i malt trevirke med malt rekkverk. Malt trinn. Trapp fyller sin funksjon. Trapp til kjeller består kun av nedfelbar stige (loftstrapp) i himling/gulv under trapp. Trapp fyller ikke dagens krav til adkomst mellom leiligheter (tek 17). Innerdører består av malte speildører. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører skiftet de senere år. Innerdører fyller sin funksjon.

Antall TG 2 er 11 stk og gjelder veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, utvendig trapper, radon, gulv på bad, taktekking, etasjeskille/gulv mot grunn, avtrekk på kjøkken i kjeller, ventilasjon, grunnmur og fundamenter og utvendig vann- og avløpsledninger.

Antall TG 3 er 1 stk og gjelder innvendig trapper.

Vi viser videre til tilstandsrapporten som er vedlagt denne salgsoppgaven, og som

må leses i sin helhet før budgivning.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Deler av boligen kan leies ut, og arealet er godkjent for beboelse. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven.

Det gjøres oppmerksom på at arealet som er utleid/har vært utleid ikke er godkjent som en egen enhet, og etablering av en ny selvstendig boenhet er et søknadspliktig tiltak som vil kunne utløse tekniske og formelle krav, bl.a vil det være krav til at enheten skal ha alle hovedfunksjonene for bolig, ha egen inngang, samt at det ikke er en intern forbindelse mellom boenhetene. Megler kan ikke gi noen garanti for at en ev. søknad om en selvstendig enhet vil bli godkjent av kommunen.

Ferdigattest for bruksendring av kjelleretasjen er i henhold til opplysninger fra kommunen gitt på grunnlag av innvendig trapp. Per dags dato er det luke, med loftstige som fungerer som kommunikasjon mellom boligens hoveddel og kjeller. Det må påregnes å sette inn fast, innvendig trapp mellom hoveddel og kjeller for at eventuell utleie av deler av egen bolig skal være godkjent.

Kjelleretasjen er utleid på tidsbestemt kontrakt. Leieforholdet opphører uten oppsigelse ved avtalen sluttdato, som er 02.07.2025.
Hoveddelen er utleid, med gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler i gulv i entrè og baderom i hovedetasjen, baderom i loftetasjen og i entrè, kjøkken, stue og bad i kjeller. Varmepumpe i stue i hovedetasjen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 27 170,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feieravgift.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 857 419,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 3 258 193,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Frende Forsikring

Polisenr: 1228721

TV/Internett/Bredbånd

Hoveddelen er tilknyttet kabel TV. Det ligger kabel klar for tv og nett til hybel ute (oransje ledning) men denne er ikke forsøkt koblet til hybel i følge selger.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 423 kvm (Eiertomt)
Plan og lettstelt tomt, pent opparbeidet med plenområde rundt boligen samt gruset innkjørsel og gårdsplass. Det er gruset gangsti fra innkjørsel til overbygget inngangsparti og nedgang til kjeller. Fra stuen er det utgang til overbygget sydvendt veranda, med videre adkomst til hageområdet. I tomtegrense mot øst er det oppført stakittgjerde. Tomten kan innrammes i sin helhet med gjerde eller hekk, om ønskelig.

Adkomst

Fra Skien sentrum følger man Hesselberggata mot vest og tar til venstre i lyskrysset (ved Joker), inn Vatner Ring. Følg vegen rett frem og ta deretter første til venstre, inn Haralds gate. Fortsett vegen oppover, og ta fjerde avkjørsel til høyre inn på Rikard Nordraaks gate sør. Boligen ligger etter hvert på venstre side. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Nordvik og det vil være skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en barnevennlig og attraktiv beliggenhet på Søndre Falkum, i ett av Skiens flotteste villastrøk. Området er sjarmerende og hyggelig, med

hovedsakelig eldre bevaringsverdig bebyggelse. Det er gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, Skagerak Arena, Ibsenhuset, kino, turområder samt Bakkestranda med flott parkanlegg og badestrand. Det er få minutters gange til Skien sentrum. Gode bussforbindelser fra Hesselberggata til Skien og Porsgrunn.

Skoler og barnehager

Barnehager:
Bakken barnehage 0.1 km
Betanien barnehage 0.7 km
Tabernaklets barnehage 0.9 km

Skoler:
Lunde barneskole 0.9 km
Mæla ungdomsskole 2.5 km
Oasen skole Grenland 2.7 km
Telemark Toppidrett 1.2 km
Skien videregående skole 2 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, datert 06.08.2021.
Ferdigattest for bruksendring av kjelleretasjen er i henhold til opplysninger fra kommunen gitt på grunnlag av innvendig trapp. Per dags dato er det luke, med loftstige som fungerer som kommunikasjon mellom boligens hoveddel og kjeller. Det må påregnes å sette inn fast, innvendig trapp mellom hoveddel og kjeller for at eventuell utleie av deler av egen bolig skal være godkjent.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det ble på 40 og 50- tallet utstedt ferdigattest for reparasjonsarbeider og forandring av kjeller.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til bevaring kulturmiljø, boligbebyggelse - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav og flomfare, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 02.15.2024.

Eiendommen er klassifisert i kulturminnevernplanen, der området boligen ligger i er vist med et formål for bevaring av kulturmiljø.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med [matrikkel] i Skien kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand dersom boligen står tom. Dersom hoveddelen eller kjelleren er utleid ved overtagelsestidspunktet, vil ikke delen som er utleid bli vasket. Renovasjonsdunkene vil ikke bli tømt før overtagelse, men følge kommunens tømmekalender.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se

produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: 50 000,-
Tilrettelegging: 19 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse: 3 900,-
Oppgjørshonorar: 7 990,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 3 870,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 105 559,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand,

har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. november 2024

Ansvarlig megler

Beathe Gundersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95227776

Megler

Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

Meglerforetaket

Nordvik Skien
Torggata 8
3724 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925 590 711

Vedlegg

Rikard Nordraaks gate sør 2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Skien & Porsgrunn

Oppdragsnr.
24-0222/24

Selger 1 navn
Blendor Sadikaj

Gateadresse
Rikard Nordraaks gate sør 2

Poststed
SKIEN

Postnr
3725

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 1
Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Frende Forsikring
Polise/avtalenr.: 1228721

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24-0222/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Oppbygging av fall, membran, flis og fuging i hybel (badet, teknisk rom og gang.)
Arbeid utført av: SB flislegger og Build Big Bluma
Filer
Faktura1005.pdf Faktura279.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Smøring av membran i 3 bad alle bad i huset

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Foreligger bruksendring med ferdigattest.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Lyng og Løberg installert alt sanitæranlegg i hybel(plan kjeller). Rørlegger Expressen installering av sanitæranlegg i bad (plan 2 og plan 3) Rørlegger Thomas Westgård AS installert ledningsnett fra utsiden av grunnmur(oppgradert avløp og vann) og inn i boligen(bunnledningsplan).
Arbeid utført av: Lyng og Løberg & Rørleggerekspressen og Rørlegger Thomas Westgård AS
Filer
Faktura nr. 2356 fra Rørleggerekspressen AS.pdf Faktura nr. 2414 fra Rørleggerekspressen AS.pdf
Faktura nr. 2326 fra Rørleggerekspressen AS.pdf Faktura nr. 2470 fra Rørleggerekspressen AS.pdf 6379.pdf

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Komplett oppgradering installasjon av el anlegg til både hoveddel med egen sikringsskap og hybel med eget sikringsskap. Montert eget uteskap ford for måler (krav) som ligger foran inngangsparti hoveddel.
Arbeid utført av: Brødrene Johnsen Elektroservice AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 24-0222/24

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny drenering Ny fasade og vindu og dør i øst fasade Ny innsparti hybel og hovedinngang Ny Terrase og tilhørende bjikelag.
Arbeid utført av	Maskintjenester AS, Build Big Bluma ENK, MESTRE - BYGG, OKUSKO,Ok snekring og maling as

Filer

Faktura1004.pdf Faktura1003.pdf Faktura1005.pdf Faktura1006.pdf Faktura_115160.pdf

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utleiedel(hybel)

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Foreligger bruksendring med ferdigattest.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjøkken, bad plan 1 er bruks endret. Kjeller etg .er bruks endret.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, søkt og bruksendret via Arkitekt - foreligger ferdigattest hos Skien kommune.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24-0222/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24-0222/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Blendor Sadikaj	9ff97ee0fbaa7a234c3e0812 0c3cb0e47edbfe36	19.10.2024 18:39:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 24-0222/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Tilstandsrapport

Enebolig
Rikard Nordraaks gate sør 2, 3725 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 300, bnr. 3050

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 18.10.2024 Rapportdato: 29.10.2024 Oppdragsnr.: 18885-2397 Referansenummer: ET6758

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød
Uavhengig Takstingeniør
jan.tore@ttbtakst.no
911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Rikard Nordraaks gate sør 2, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3050
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en frittliggende enebolig med egen leilighet i kjeller. Areal over to etasjer + kjeller oppført 1919. Nåværende eier kjøpte boligen i 2020. Betydelig pusset opp i 2020, rør, elektrisk, med nye kjøkken, baderommene og gjennomgående nye, moderne overflater innvendig.
Nyinnredet kjelleretasje på ferdigattest. Utvendig er det samme året drenert og isolert utvendig rundt betong -/grunnmur, og stedvis skiftet kledning. Taktekke, beslag med takrenner og nedløp, samt flere vinduer er skiftet i 2000 for å nevne noe.
Boligen er oppført med følgende byggemåte:
Grunnmur i betong med sparestein etablert på løsmasser.
Yttervegger i tradisjonelt Reisverk/bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel/vekselpanel og tømmermannspanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass med rammer og karmer i trevirke. Leilighet i kjeller har to-lags enegiglasvinduer med rammerog karmer i PVC.
Etasjeskiller tradisjonelt tre bjelkelag. Plassbygget takstoler med sadlet tak tekket med krum betong takrenner.
Takrenner i lakkert stål. Piper i murt teglstein. Boligen er oppgradert/renovert 2020-21.
Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Malt slette flater og MDF panel på veggflater. Malt takflater og panel i himlinger. Våtrom med fliser på gulv og veggflater.
Boligen har etablert pipe i teglstein.
Boligen inneholder entre/gang, kjøkken, stue og bad i 1.etasje. 3 soverom, gang og bad i 2.etasje. Leilighet i kjeller med egen inngang inneholder entre/gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, bod og soverom.
Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten.
For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 1919

Gå til side

UTVENDIG

Taktekket består av krum betongtakstein antatt skiftet på 1990 tallet. Det er også lagt ny underlagspapp. lekter og sløyfer når taktekke er skiftet. Det er ikke avdekket brekkasje eller manglende takstein på befaringsdagen. Takstein overflate behandlet/malt 2023.

Taktekke vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid. TG 2 på grunn av over halvpart av forvnetet levetid er oppnåd.
Takrenner og nedløp i lakkert stål. Beslag i lakkert stål. Nedløp ført til terreng. Takrenner og beslag skiftet de senere år. Nytt sokkelbeslag til pipe.
Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av reisverk (plank med dobbel not og fjær). Utvendig tekket med vekselpanel fra byggeår og stående trepanel/østvegg skiftet 2023. Utvendig belistning med profiler rundt dører og vinduer.
Med tanke på byggeår er konstruksjonen ikke isolert i hulrom. Trolig tilleggsisolert med 5 cm isolasjon når fasadepanel er skiftet på østvegg. .
Fasadepanel fremstår i funksjonell stand, men har stedvis noe værslitasje. Synlig bobler i maling på grunn av tidligere bruk av linolje. Se bilder.
TG 2 på grunn av elde/slitasje.

Boligens takkonstruksjon består av plassbygget takverk med sadlet takverk. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg. Undertak av trevirke/rupanel med papp membran.
Konstruksjonen er begrenst kontrollert.
Skråhimlinger er bygget som en lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.
Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert på synlig overflater.
Det anbefales på generelt grunnlag og tilleggsisolere loft som ett energisparende tiltak.
Boligen vinduer består av tre lags isolerglassvinduer fra 2002. Rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fremstår i funksjonell stand, men bør beregnes malt/overflate behandlet trevirke. Synlig utvendig slitasje.
Boligen har også etablert nye kjellervinduer i leilighet kjeller i 2020 med rammer og karmer i PVC. Vinduer fyller sin funksjon.
Malt entredør med rammer og karmer i malt trevirke. Malt en-fløya terrassedør i stue til terrasse. Dør med glass. Dør skiftet 2020. Dører fyller sin funksjon.
Hvit entredør med mindre glass til leilighet i kjeller. Dør skiftet 2020.
Boligen har etablert terrasse i 1.etasje med adkomst fra stue og hage. Gulv tekket med impregnert gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Terrasse overbygget.
Terrasse fyller sin funksjon.
Trapp til kjellerleilighet i betong. Trapp mangler håndløper.
Entretrapp i impregnert trevirke. Trapp fyller sin funksjon.

Gå til side

INNVENDIG

Rikard Nordraaks gate sør 2, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3050
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Gulvflater tekket med fliser og laminat. Veggflater med malt slette flater og MDF panel. Himlinger i malte plater og malt panel. Våtrom med fliser på gulv og veggflater. Generelt godt oppgradert på overflater. Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.
Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Gulvbord som bærende gulv.
Isolasjon i hulrom består trolig av koks/slag stedvis. Gulvflater i 2.etasje med mindre avvik på overflater (15 mm). Avvik vurderes som normalt med tanke på alder og datidens byggemåte.
Gulv i kjeller består av betongplate på grunn.
Brann og lydskille etablert mellom 1.etasje og leilighet i kjeller. Kun visuelt kontrollert.
Radonsperre ikke etablert.
Pipe er oppført i murt teglstein. Ingen idsteder er etablert til pipe. Pipe har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.
For vurdering av innvendig pipeløp bør det lokale feievesen kontaktes.
Rom under terreng består av leilighet med entre/gang, kjøkken, stue, bad og soverom. Fliser på gulvflater. Malt gips og MDF plater på veggflater. Malt slette himlinger i gips.
Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater.
Hulltganing er foretatt i vegg stue mot tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt.
Leilighet i kjeller nylig innredet 2020
Trapp til 2.etasje i malt trevirke med malt rekkverk. Malt trinn. Trapp fyller sin funksjon.
Trapp til kjeller består kun av nedfelbar stige (loftstrapp) i himling/gulv under trapp. Trapp fyller ikke dagens krav til adkomst mellom leiligheter (tek 17).
Innerdører består av malte speildører. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører skiftet de senere år. Innerdører fyller sin funksjon.

Gå til side

VÅTROM

Bad/vaskerom
Bad i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin og innredning med servant med ett-håndsarmatur. Bad oppgradert med fliser på gulv og veggflater 2020. Varmekabel etablert i gulvflater. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk.
Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Faktura for utført arbeider er fremlagt.
Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk målt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.Synlig membran og mansjett i sluk.
Faktura innhentet.
Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltganing er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

Bad
Bad i 2.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, dusjnisje i fliser og innredning med servant med ett-håndsarmatur. Bad oppgradert med fliser på gulv/vegg med varmekabel i gulv 2020. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk.
Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Faktura for utført arbeider er fremlagt.
Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres/kun synlig i sluk. Om mulig innhent dokumentasjon.Synlig membran og mansjett i sluk.
Faktura innhentet.
Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltganing er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

Bad
Bad i leilighet kjeller har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, dusjnisje med glassvegger, opplegg til vaskemaskin og innredning med servant med ett-håndsarmatur. Bad oppgradert med fliser på gulv med varmekabel og fliser 2020. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk.
Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Faktura for utført arbeider er fremlagt.
Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk målt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.Synlig membran og mansjett i sluk.
Faktura innhentet.
Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltganing er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

Gå til side

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning i 1.etasje består av hvite slette dør og skuffronter i MDF typer Abus. Benkeplate laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom skaper. Ventilator med avtrekk ført ut i vegg. Integrert hvitevarer. Waterguard og komfyrvakt etablert.
Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. Malt slette flater på veggflater. Avtrekk ført ut i vegg.
Kjøkkeninnredning består av hvite slette dør og skuffronter i MDF. Benkeplate laminat med benkebeslag i stål. Ventilator med avtrekk med kullfilter. Integrert hvitevarer. Waterguard og komfyrvakt etablert.
Innvendige overflater består av fliser på gulvflater. MDF panel på veggflater. Avtrekk med kullfilter.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i røranlegg til vann. Plast avløpsrør. Plast inntaksledning. Rørskap etablert på bad. Nytt røranlegg etablert 2020.
Ingen feil eller mangler ble registret på røranlegg. Ved bruk av toalett og vask samtidig rant avløpsvann bra unna i sluk.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ventiler i yttervegg og vinduer.
Varmepumpe etablert i stue.
VV tanker på 200 liter etablert i kjeller (2 stk).
Sikringsskaper med automatsikringer.
Ledningsnett og strømskap oppgradert 2020. 50 amper inntakssikring. Arbeiden utført av el-instalatør(Brødrene Johnsen Elektroservice AS).
Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Samsvarserklæring innhentet.
Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn består trolig av løsmasser/leire.
Synlig utvendig fuktsikring med knotteplast på grunnmur. Ifølge eier er drenering skiftet 2020.
Isolert grunnmur under terreng.
Med tanke på alder og boligen byggemåte vil rom under terreng alltid ha en vis form fukt fuktopptrekk fra grunn.
De fleste flater i kjeller består av fliser på gulvflater. Faren for store fuktskader vurderes derfor som liten.
Grunnmur i betong med sparestein. Innvendig utforet/panel og platet. Ingen synlige tegn til setninger, men normale setninger på grunn av alder må påberegnes.
Tilstandsgrad settes på grunn av alder, men grunnmur kan stå i 100 år til.
Terreng rundt boligen er flatt.
Vannrør skiftet til kommunalt nett i følge selger.
Bra vanntrykk ved funksjonstest. Ukjent alder på avløpsrør. Ingen avvik registrert. God avrenning fra toalett og sluk ved funksjonstest.

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.

I følge søknad til tiltak er det stillet krav til boligen med innvendig gjennomgang til innredet kjellerrom. Innredet leilighet i kjeller har kun nedfelbar stige i trapperom. Adkomst er ikke ifølge tegninger/krav til adkomst mellom etasjer i henhold til trappeforskrifter/tek 17.

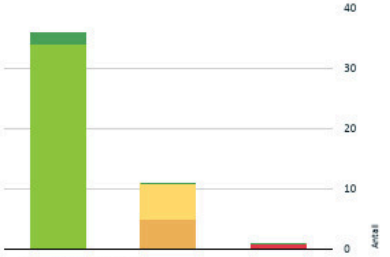
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke innhentet.

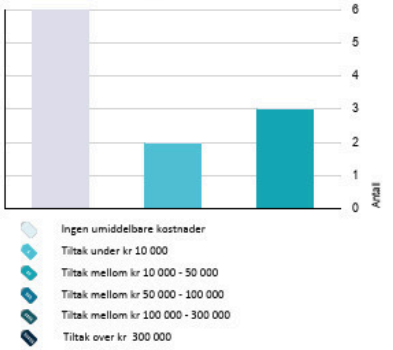
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1919

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekket består av krum betongtakstein antatt skiftet på 1990 tallet. Det er også lagt ny underlagspapp. lekter og sløyfer når taktekke er skiftet. Det er ikke avdekket brekkasje eller manglende takstein på befaringsdagen. Takstein overflate behandlet/malt 2023.
Taktekke vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid. TG 2 på grunn av over halvpart av forventet levetid er oppnåd.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Beslag i lakkert stål. Nedløp ført til terreng. Takrenner og beslag skiftet de senere år. Nytt sokkelbeslag til pipe.

TG 2 Veggkonstruksjon

Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av reisverk (plank med dobbel not og fjær). Utvendig tekket med vekselpanel fra byggeår og stående trepanel/østvegg skiftet 2023.
Utvendig belistning med profiler rundt dører og vinduer.
Med tanke på byggeår er konstruksjonen ikke isolert i hulrom. Trolig tilleggsisolert med 5 cm isolasjon når fasadepanel er skiftet på østvegg. .
Fasadepanel fremstår i funksjonell stand, men har stedvis noe værslitasje. Synlig bobler i maling på grunn av tidligere bruk av linolje. Se bilder.
TG 2 på grunn av elde/slitasje.

Årstall: 1919

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Stedvis oppgraderinger må beregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Blåser i maling/tidligere bruk av linolje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjon består av plassbygget takverk med sadlet takverk. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg.
Undertak av trevirke/rupanel med papp membran. Konstruksjonen er begrenst kontrollert. Skråhimlinger er bygget som en lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.
Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert på synlig overflater.
Det anbefales på generelt grunnlag og tilleggsisolere loft som ett energisparende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Vinduer

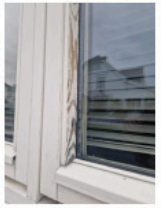
Boligen vinduer består av tre lags isolerglassvinduer fra 2002. Rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fremstår i funksjonell stand, men bør beregnes malt/overflate behandlet trevirke. Synlig utvendig slitasje.
Boligen har også etablert nye kjellervinduer i leilighet kjeller i 2020 med rammer og karmer i PVC. Vinduer fyller sin funksjon.
Mindre merknad på manglende utvendig belistning to vinduer.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Rikard Nordraaks gate sør 2, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3050
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Malt entredør med rammer og karmer i malt trevirke. Malt en-fløya terrassedør i stue til terrasse. Dør med glass. Dør skiftet 2020. Dører fyller sin funksjon.
Hvit entredør med mindre glass til leilighet i kjeller. Dør skiftet 2020.

Årstall: 2020

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert terrasse i 1.etasje med adkomst fra stue og hage.
Gulv tekket med impregnert gulvbord og bjelker i impregnert trevirke.
Rekkverk i malt trevirke. Terrasse overbygget.
Terrasse fyller sin funksjon.



TG 2 Utvendige trapper

Trapp til kjellerleilighet i betong. Trapp mangler håndløper.
Entretrapp i impregnert trevirke. Trapp fyller sin funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Håndlist bør etablerers på vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater tekket med fliser og laminat. Veggflater med malt slette flater og MDF panel. Himlinger i malte plater og malt panel. Våtrom med fliser på gulv og veggflater. Generelt godt oppgradert på overflater.
Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.

Årstall: 2020

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Gulvbord som bærende gulv. Isolasjon i hulrom består trolig av koks/slag stedvis.
Gulvflater i 2.etasje med mindre avvik på overflater (15 mm). Avvik vurderes som normalt med tanke på alder og datidens byggemåte.
Gulv i kjeller består av betongplate på grunn.
Brann og lydskille etablert mellom 1.etasje og leilighet i kjeller. Kun visuelt kontrollert.

Årstall: 1919

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Radonsperre ikke etablert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe er oppført i murt teglstein. Ingen idsteder er etablert til pipe. Pipe har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.
For vurdering av innvendig pipeløp bør det lokale feievesen kontaktes.

Årstall: 1919

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

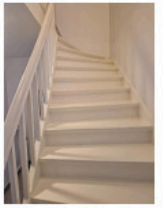
Rom under terreng består av leilighet med entre/gang, kjøkken, stue, bad og soverom. Fliser på gulvflater. Malt gips og MDF plater på veggflater. Malt slette himlinger i gips.
Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Hulltganing er foretatt i vegg stue mot tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt.
Leilighet i kjeller nylig innredet 2020

Årstall: 2020



TG 1 Innvendige trapper

Trapp til 2.etasje i malt trevirke med malt rekkverk. Malt trinn. Trapp fyller sin funksjon.



TG 3 Innvendige trapper - 2

Trapp til kjeller består kun av nedfelbar stige (loftstrapp) i himling/gulv under trapp. Trapp fyller ikke dagens krav til adkomst mellom leiligheter (tek 17).

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trapp fyller ikke krav til adkomst mellom etasjer.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av malte speildører. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører skiftet de senere år. Innerdører fyller sin funksjon.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

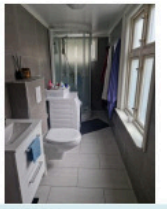
Bad i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin og innredning med servant med ett-håndsarmatur. Bad oppgradert med fliser på gulv og veggflater 2020. Varmekabel etablert i gulvflater. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk.
Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Faktura for utført arbeider er fremlagt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Rikard Nordraaks gate sør 2, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3050
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg til gulv. Malt himling.

Årstall: 2020

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk målt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Årstall: 2020

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.Synlig membran og mansjett i sluk.
Faktura innhentet.

Årstall: 2020



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert veggmontert toalett, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin og innredning med servant med ett-håndsarmatur.

Årstall: 2020

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 2020

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltganing er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.



2.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, dusjnisje i fliser og innredning med servant med ett -håndsarmatur. Bad oppgradert med fliser på gulv/vegg med varmekabel i gulv 2020. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk.
Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Faktura for utført arbeider er fremlagt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





2.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Bad har fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg til gulv. Malt himling.

Årstall: 2020

2.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ideelt sett burde dusjkabinett etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres/kun synlig i sluk. Om mulig innhent dokumentasjon.Synlig membran og mansjett i sluk. Faktura innhentet.

Årstall: 2020



2.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Det er montert veggmontert toalett, dusjnisje i fliser og innredning med servant med ett-håndsarmatur.

Årstall: 2020

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 2020

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltganing er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.



KJELLER > BAD

Rikard Nordraaks gate sør 2, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3050
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Generell

Bad i leilighet kjeller har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, dusjnisje med glassvegger, opplegg til vaskemaskin og innredning med servant med ett-håndsarmatur. Bad oppgradert med fliser på gulv med varmekabel og fliser 2020. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk.
Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Faktura for utført arbeider er fremlagt.

Årstall: 2020



KJELLER > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Bad har fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg til gulv. Malt himling.

Årstall: 2020

KJELLER > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk målt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

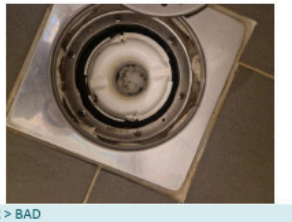
Årstall: 2020

KJELLER > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.Synlig membran og mansjett i sluk.
Faktura innhentet.

Årstall: 2022



KJELLER > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Det er montert gulvmontert toalett, dusjnisje med glassvegger/dører, opplegg til vaskemaskin og innredning med servant med ett-håndsarmatur.

Årstall: 2020

KJELLER > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør har etablert luftespalte.

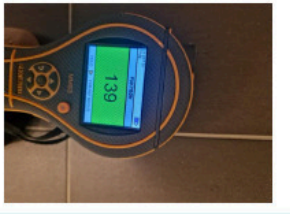
Årstall: 2020

KJELLER > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltganing er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

Årstall: 2020



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 1.etasje består av hvite slette dør og skuffronter i MDF typer Abus. Benkeplate laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom skaper. Ventilator med avtrekk ført ut i vegg. Integrert hvitevarer. Waterguard og komfyrvakt etablert.
Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. Malt slette flater på veggflater.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk ført ut i vegg.

Årstall: 2020

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av hvite slette dør og skuffronter i MDF. Benkeplate laminat med benkebeslag i stål. Ventilator med avtrekk med kullfilter. Integrert hvitevarer. Waterguard og komfyrvakt etablert.
Innvendige overflater består av fliser på gulvflater. MDF panel på veggflater.

Årstall: 2020



KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk med kullfilter.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i røranlegg til vann. Plast avløpsrør. Plast inntaksledning. Rørskap etablert på bad. Nytt røranlegg etablert 2020.
Ingen feil eller mangler ble registret på røranlegg. Ved bruk av toalett og vask samtidig rant avløpsvann bra unna i sluk.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Årstall: 2020



TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ventiler i yttervegg og vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Rikard Nordraaks gate sør 2, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3050
4003 SKIEN

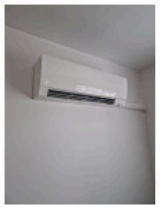
Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe etablert i stue.



TG 1 Varmtvannstank

VV tanker på 200 liter etablert i kjeller (2 stk).

Årstall: 2020



TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskaper med automatsikringer. Ledningsnett og strømskap oppgradert 2020. 50 amper inntakssikring. Arbeiden utført av el-installatør(Brødrene Johnsen Elektroservice AS).
Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.
Samsvarserklæring innhentet.

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





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og brannslukningsapparat etablert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består trolig av løsmasser/leire.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig utvendig fuktsikring med knotteplast på grunnmur. Ifølge eier er drenering skiftet 2020. Isolert grunnmur under terreng.
Med tanke på alder og boligen byggemåte vil rom under terreng alltid ha en vis form fukt fuktopptrekk fra grunn.
De fleste flater i kjeller består av fliser på gulvflater. Faren for store fuktskader vurderes derfor som liten.

Årstall: 2020



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong med sparestein. Innvendig utforet/panel og platet.
Ingen synlige tegn til setninger, men normale setninger på grunn av alder må påberegnes.
Tilstandsgrad settes på grunn av alder, men grunnmur kan stå i 100 år til.

Årstall: 1919

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 på grunn av alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør skiftet til kommunalt nett i følge selger. Bra vanntrykk ved funksjonstest. Ukjent alder på avløpsrør. Ingen avvik registrert. God avrenning fra toalett og sluk ved funksjonstest.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Rikard Nordraaks gate sør 2, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3050
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår 1970

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje har etablert betong plate på grunn. Yttervegger i uisolert bindinsverk tekket med stående trepanel. Sadlet takverk tekket med betong takstein. Takrenner i plast. Garasje har etablert vippeport i trevirke. Vindskier med slitasje og manglende beslag/israfter.
TG 2 settes på grunn av alder og slitasje på bygningselementer.



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

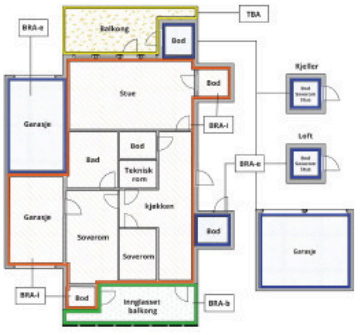
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	56			56	8
2.Etasje	56			56	
Kjeller	44			44	
SUM	**156**				**8**
SUM BRA	**156**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré , Kjøkken , Stue , Bad/vaskerom		
2.Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Kjeller	Entré/gang , Kjøkken , Stue , Bad , Soverom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I følge søknad til tiltak er det stillet krav til boligen med innvendig gjennomgang til innredet kjellerrom. Innredet leilighet i kjeller har kun nedfelbar stige i trapperom. Adkomst er ikke ifølge tegninger/krav til adkomst mellom etasjer i henhold til trappeforskrifter/tek 17.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Innredet kjeller 2021. Oppgradert våtrom og overflater.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke innhentet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	152	4
Garasje	0	0

Rikard Nordraaks gate sør 2, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3050
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.10.2024	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	3050		0	423.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rikard Nordraaks gate sør 2

Hjemmelshaver
Bb Property AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende eldre Villa beliggende på Falkum i Skien kommune. Nærområdet er bestående av eldre villaer. Kort vei/gangavstand til Skien sentrum med alle servicefunksjoner. Gangavstand til skoler, barnehage og nærbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flatt tomt bebygget med beskrevet bolig. Pent opparbeidet grøntareal med prydbusker. Romslig gårdsplass med gruset biloppstillingsplasser. Delvis inngjerdet tomt Tomten er bebygget med beskrevet bolig og garasje.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 000 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Byggetillatelse			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Bilag faktura for utført arbeider			Gjennomgått		Nei

Rikard Nordraaks gate sør 2, 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3050
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/ET6758

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Skien kommune	Kommuneplanens arealdel				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 3050	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Rikard Nordraaks gate sør 2 3725 SKIEN			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel			



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Gang- og sykkelveg
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- KpArealFormålOmråde_tooltip
- Ras- og skredfare
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Mønelinje
- Taksprang
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Veg
- KpAngittHensynGrense
- KpFareGrense
- Flomfare
- Friområde- Nåværende
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Arealbruksgrense
- KpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Eiendomsteig



Rikard Nordraaks gate sør 2

Nabolaget Søndre Falkum/Bakkestranda - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 428 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.... 336 elever, 21 klasser	27 min 1.8 km
Oasen skole Grenland (1-10 kl.... 106 elever, 9 klasser	5 min 2.7 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 92 elever, 6 klasser	15 min 1.2 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	15 min 1.2 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	28 min 2 km

Offentlig transport

Lundedalen Linje M1, M1N, P4	5 min 0.4 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 2.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	50 min

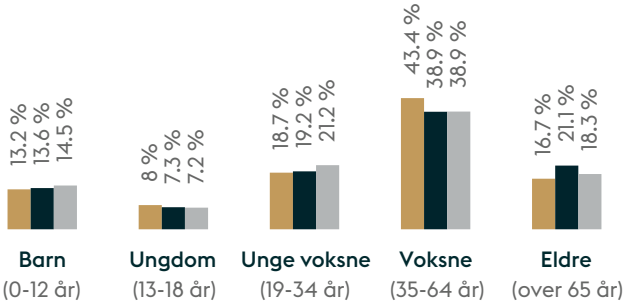
Barnehager

Bakken barnehage (1-5 år) 66 barn	1 min 0.1 km
Betanien barnehage (1-5 år) 19 barn	8 min 0.7 km
Tabernaklets barnehage (1-5 år... 18 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Joker Hesselbergsgate	8 min
Kiwi Myren	13 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Falkum/Bakkestranda	1257	589
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Lundedalen sør	5 min
Granebanen - kunstgress	7 min
MOVA Skien	12 min
SKY Fitness Skien	14 min

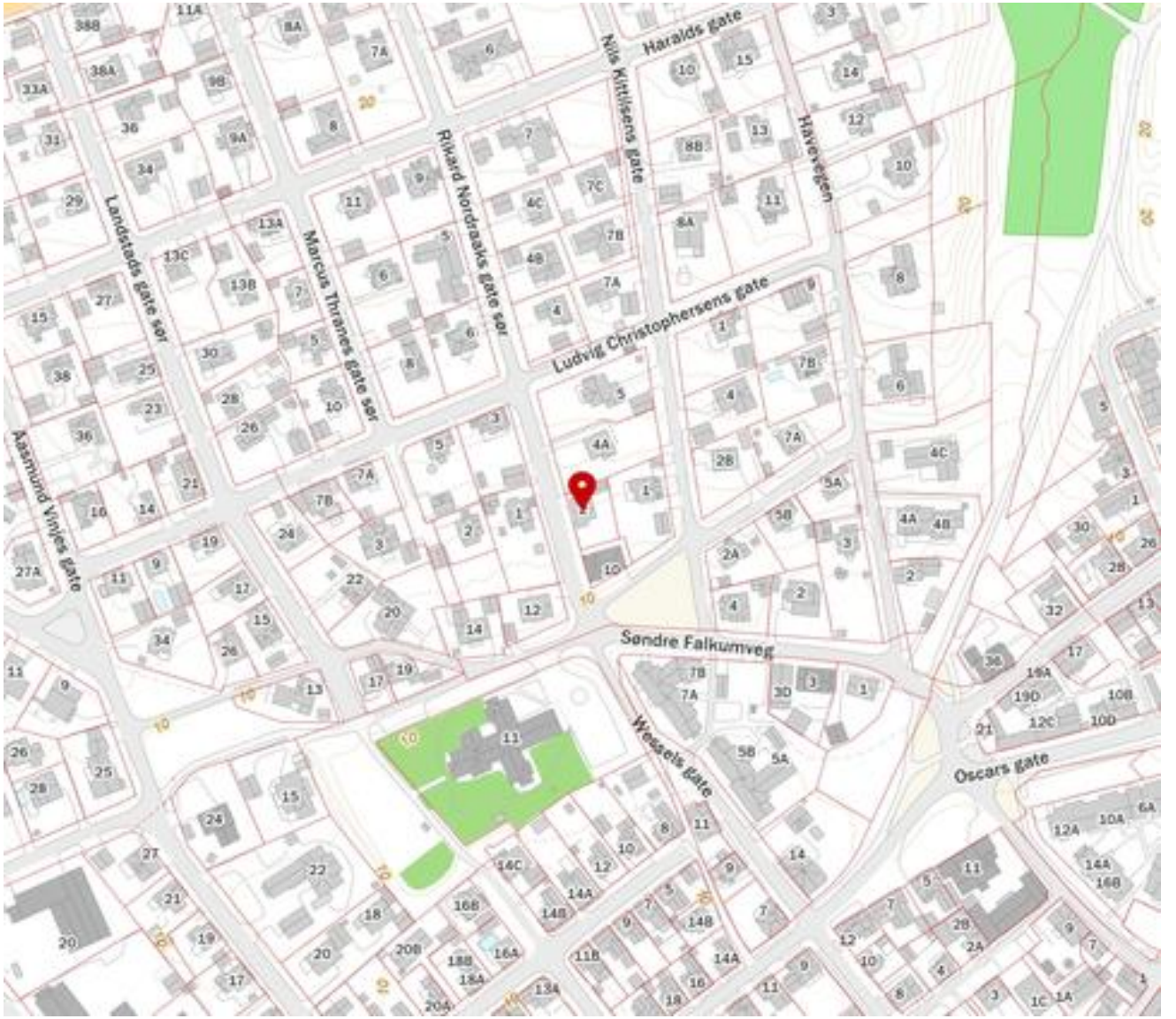
«Stille og rolig men sentrumsnært. Sentralt med tanke på skole, butikker, fritid.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 85/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100



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 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Telemark Eiendomsmegling AS

Torggata 8, 3724 SKIEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner området godt og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/skien-porsgrunn

35 50 22 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0222/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rikard Nordraaks gate sør 2 3725 SKIEN

Betegnelse: Gnr 300, bnr 3050 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no