

Nedre Elvegate 22



Velkommen til

# Nedre Elvegate 22



Salgsoppgaven produsert 26. mai 2025

# SKIEN - FOLLESTAD

Sjarmerende, historisk perle i sydenden av Skien Brygge. Tomtegrense til elven med muligheter for egen brygge. Idyllisk hage. Spennende uthus med flere bruksmuligheter. En sjelden mulighet som må sees!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 2 900 000,- |
| Omkostninger | 73 850,- |
| Totalpris | 2 973 850,- |
| BRA-i | 64 kvm |
| Totalt BRA | 105 kvm |
| Soverom | 1 |
| Boligtype | Enebolig |
| Byggeår | 1880 |


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

- Denne sjarmerende og historiske perlen ligger idyllisk til langs elvebredden – en unik mulighet for deg som ønsker å bo i naturskjønne omgivelser med elven som nærmeste nabo. Eiendommen kombinerer privatliv, ro og nærhet til naturen med enkel tilgang til alle fasiliteter i Skien sentrum. Boligen har en god og lettstelt planløsning med hyggelige rom og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir fri utsikt mot elven. Her har man alle bo-fasiliteter på ett plan med en koselig stue med peis, et funksjonelt kjøkken, romslig soverom og bad. Uteområdet byr på en solrik, overbygget veranda samt lun terrasse og en skjermet vakker beplantet hage. Det er muligheter for å etablere brygge. Boligen er noe påkostet de seneste årene med bla oppgraderte overflater og nyere utvendig tak.

# Arealer og innhold

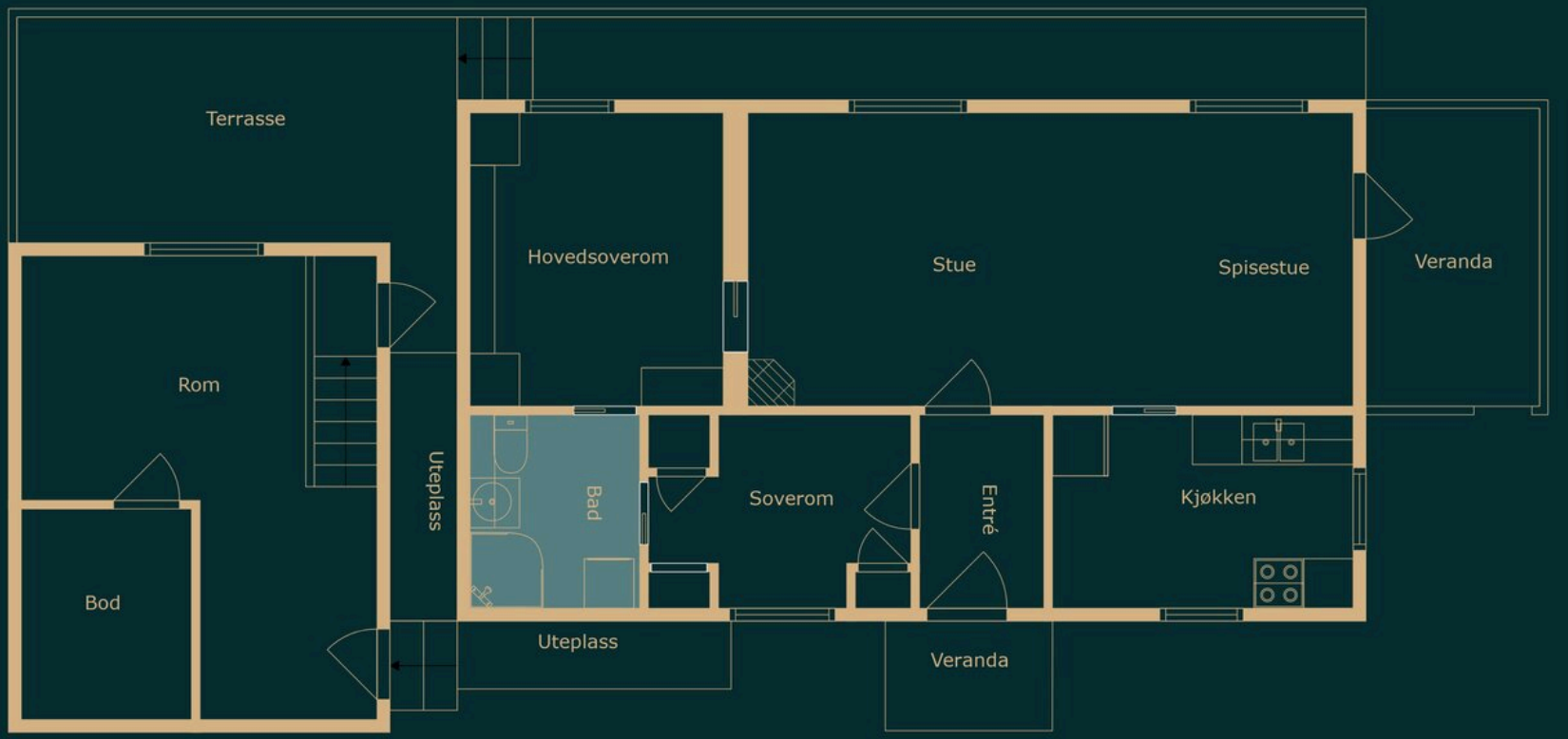
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 64 kvm |
| BRA-e: | 41 kvm |
| Totalt BRA: | 105 kvm |
| TBA: | 25 kvm |

Beskrivelse

Areal-Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Vindfang, stue, kjøkken, bad, soverom og arbeidsrom/garderobe
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 25 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-e: 19 kvm. Bod
Total BRA: 19 kvm.

Areal-Bod
1. etasje:
BRA-e: 22 kvm. Bod og hobbyrom
Total BRA: 22 kvm.




NORDVIK

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.












22

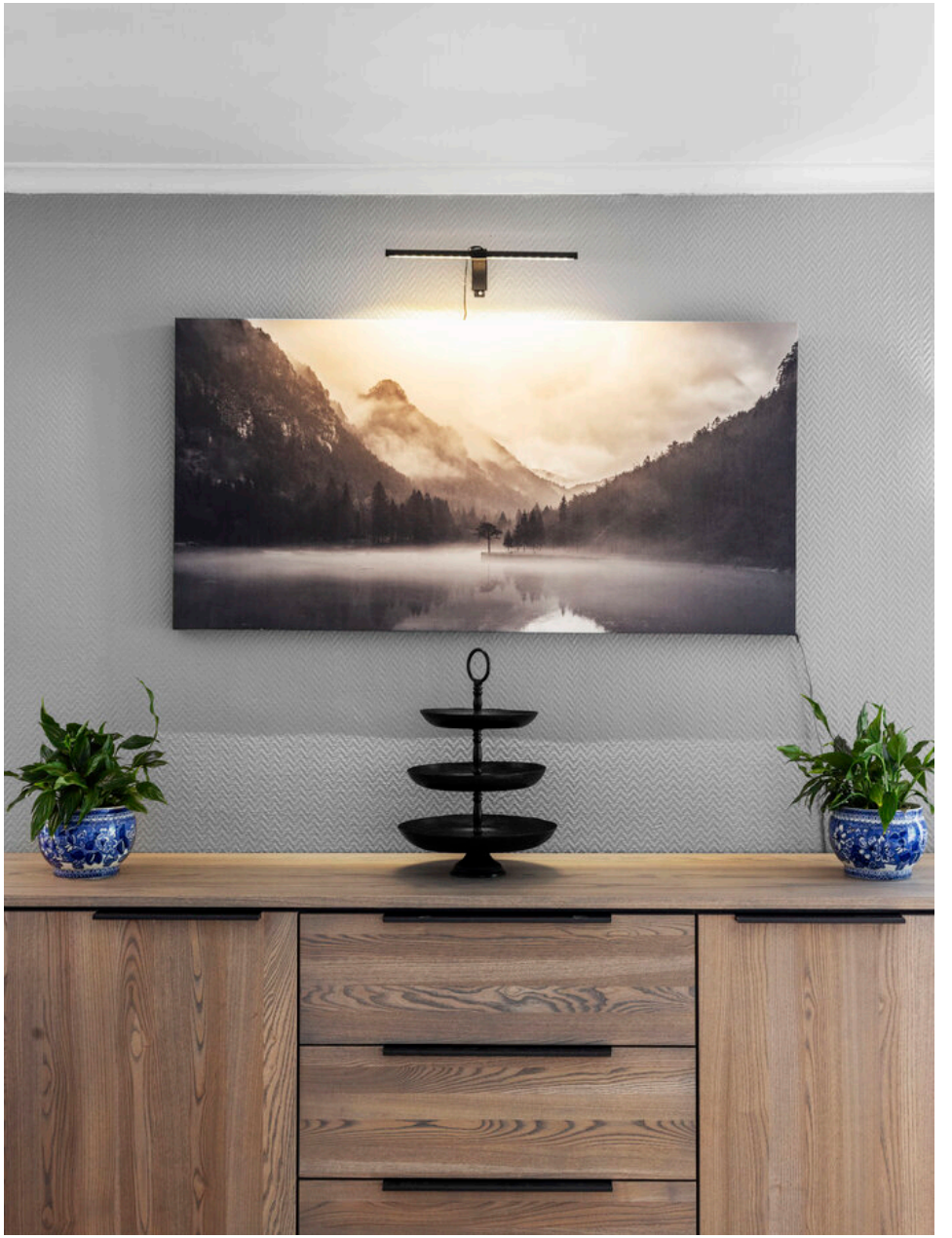





































GRUNDIG
BOSCH


















22


22





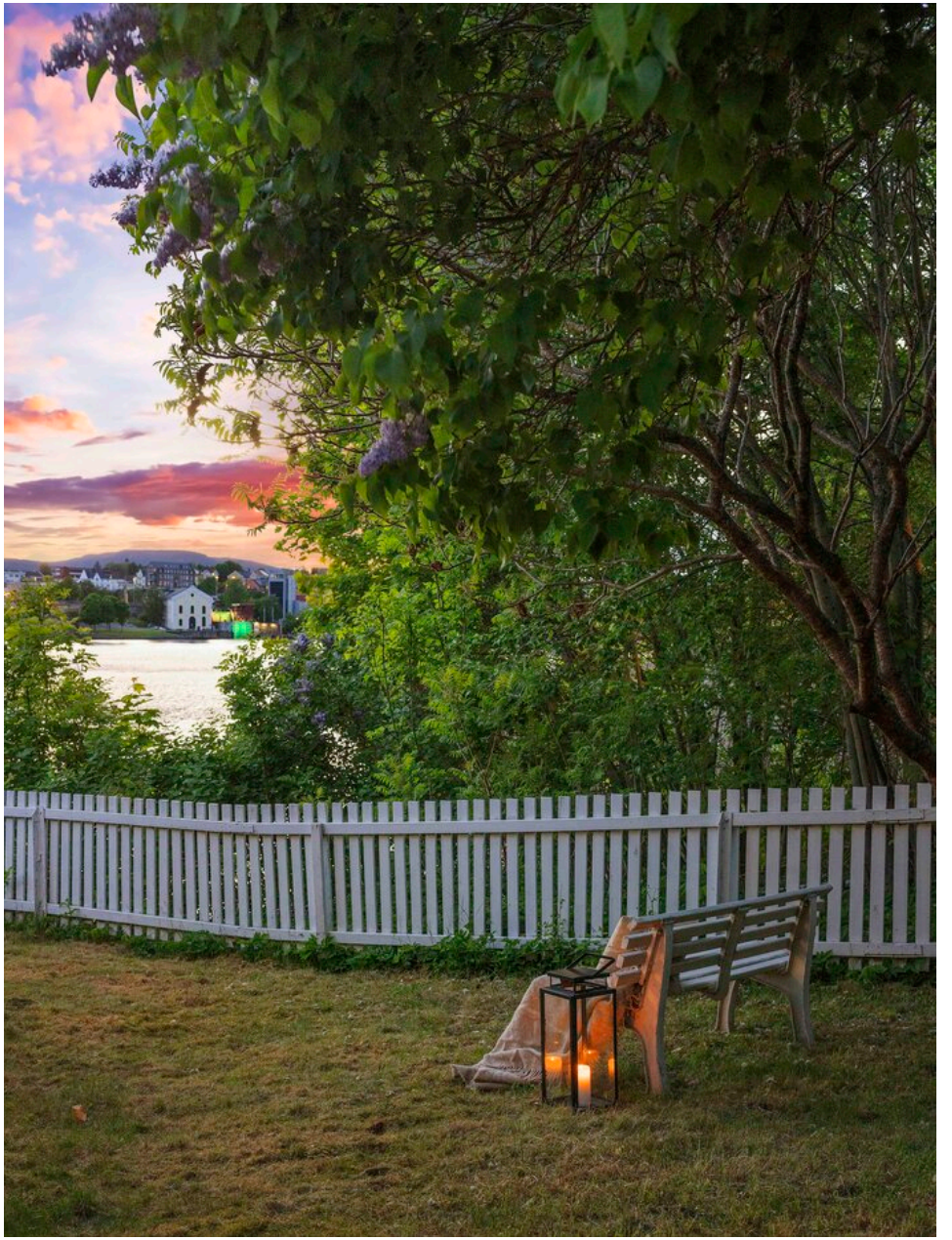









22











Informasjon

# Nedre Elvegate 22

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
24-0086/25

### Boligtype
Enebolig

### Adresse og betegnelse
Nedre Elvegate 22, 3724 SKIEN
Gnr 300, bnr 900 (ideell andel 1/1)  i Skien kommune

### Selger
Bjørn Benterud

### Kjøpesum og omkostninger
2 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
72 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
73 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
93 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 973 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 993 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår
1880

### Antall soverom
1

### Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 41 kvm
Totalt BRA: 105 kvm
TBA: 25 kvm

**Beskrivelse:**
Areal-Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Vindfang, stue, kjøkken, bad, soverom og arbeidsrom/garderobe
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 25 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-e: 19 kvm. Bod
Total BRA: 19 kvm.

Areal-Bod
1. etasje:
BRA-e: 22 kvm. Bod og hobbyrom
Total BRA: 22 kvm.

## Innhold

Entrè, stue/spisestue, kjøkken, soverom, arbeidsrom/bod og bad.
Uinnredet uthus med oppgang til loft over boligdel. Tilhørende bod.

## Standard

Nedre Elvegate har fått navnet sitt etter vakre Skienselva, som gaten grenser til, og ble navnsatt i 1873. Bebyggelsen i denne sjarmerende gaten består av lave, bevaringsverdige trehus. Nedre Elvegate har tidligere vært en del av hovedveien inn til byen og Skien brygge var i gamle dager sentrum for handel, arbeid og fiske. På slutten av 1800-tallet økte skipstrafikken til Skien, som igjen økte behovet for mer bryggeplass. De fleste av eiendommene ble aldri revet og bryggeplanene ble ikke realisert.

I 1913 kjøpte Havnevesenet Jernbanebrygga av "Statsbanerne", og det ble da igangsatt et stort anleggsarbeid. Det var slik Nedre Elvegate fikk forbindelse med Jernbanebrygga. De fleste tomtene på vestsiden av Nedre Elvegate eies i dag av Grenland Havn. I dag byr Skien brygge på et bredt utvalg av fasiliteter som blant annet populære spisesteder, kafeer, hotell, gjestehavn og grøntområder. Dagens utbyggingen på brygga er et prosjekt med ønske om å skape et mer bærekraftig og attraktivt bymiljø ved å integrere elven og vannspeilet mer i byens liv.

Fra hyggelig inngangsparti kommer man inn til entrè med inngang til arbeidsrom/garderoberom. Det er videre inngang til stue/spisestue og kjøkken. Soverom og bad ligger i del av boligen mot syd.

Stuen og spisestuen fremstår som et sosialt allrom med god romløsning og flere møbleringsalternativ. Stuen er i dag innredet med sofagruppe og spisestue. Peis med innsats sørger for hyggelig stemning og god oppvarming. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir fri utsikt mot elven. Fra spisestuen er det utgang til overbygget veranda, med flott utsikt og nedgang til hageområdet.

Fra stuen er det inngang til koselig kjøkken med spisesplass. Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter på over- og underskap samt skuffer. Kjøkkenet er i funksjonell stand, men med behov for oppgraderinger. Det er avsatt plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

I denne koselige boligen er det ett romslig soverom. Soverommet har god plass til dobbeltseng og en innredet med plassbygget garderobeskap. Fra soverom er det direkte adkomst til bad/vaskerom.

Baderommet har belegg på gulv og malt strie på vegger. Rommet er innredet med enkel servant, dusjkabinett og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Baderommet har fått TG3 og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Fra bad er det adkomst til arbeidsrom/garderoberom.

Boligen har i tillegg stort, spennende og uinnredet uthus med flere bruksmuligheter. Uthus er bygget inntil boligens sydende og fra 2.etasje er det adkomst til loft til boligdel. Her er det kun kreativiteten som begrense bruksmulighetene!

## Parkering

Gateparkering langs kommunal veg.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Dusjkabinett ble byttet ut for et par år siden. Arbeidet ble utført av rørleggerforretning på Heistad.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Murt ny peis for mellom 10 og 15 år siden. Utført av Skiensfirma. Byttet papp, lekter og takstein for mellom 10 - 15 år siden. Utført med egeninnsats. Byttet kledning på bodens sydvegg for ca. 10 år siden. Uført av lokal snekker.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja. Ca. 15-20m2 tomt øst for bod, ble avgitt til nabo ved grensejustering for ca. 10 år siden.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Det ble utført radonmåling av et svensk firma for rundt 30 år siden. Dokumentasjon på dette har jeg ikke, men husker at resultatet var positivt.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Verandaen er skjev og har vært det hele tiden mens jeg har bodd her.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Der er synlig spor etter vånd/jordrotter i plenen.

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

## Bygningssakkyndig

Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

## Byggemåte

Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:
Dette er en bolig med sjel, som ligger fantastisk plassert ned mot Skienselva, med utsikt til Klosterøya og byen. Boligen er et eldre hus, der noen tiltak må forventes. Alder og byggeforskrifter har hentet inn bygningsdeler som blant annet er bad, krypkjeller, utvendig vegger og kledning. Takkonstruksjon må påberegnes å kontrolleres, dette er mer detaljert beskrevet under "Konstruksjoner". Innvendig overflater har en ukjent alder, det er vanlig å gjøre endringer eller sette personlig preg etter egne ønsker og krav.

Utvendig
Taket (takkonstruksjon, undertak, taktekking og skorstein) er besiktiget fra taket. Taktekking av Ranitplater, sløyfer, lekter og takstein av enkeltkrommet teglstein, ble registrert uten skader. Eier forteller at undertakets tettesjikt (Ranitplater), sløyfer, lekter og takstein av tegl, ble skiftet og lagt nytt for ca. 18 år siden. Nedløp og renner av pulverlakkert stål, hvit farge oppgradert for ca. 18 år siden. Yttervegger er av laftet tømmer, utvendig kledd med stående panel. Hvor mye utvendig vegger er utlektet og luftet er usikkert. Innvendig er yttervegger kledd

med plater eller panel. Om yttervegger er isolert er usikkert. Utvendig kledning har sprekker og avskaling av overflatebehandling enkelte steder, vegg flate mot vest er mest utsatt. Det er nedsatt fiberkvalitet, og stedvis begynnende råte i nedre deler av kledningen enkelte steder. Saltak av plassbygde trekonstruksjoner med åser, og over/underliggere som undertak. Uinnredet kaldtloft med bordgulv, og adkomst fra trapp i tilliggende lagerbygg/tilleggsdel. Vinduer av tre, overflatebehandlet innvendig og utvendig. Vinduene er med 2- lags glass, produsert i tidsrommet 1974-78. Innadslående ytterdør av heltre, malt overflate, døren har glass av ukjent kvalitet. Ytterdøren fungerer greit på befaringsdagen. Balkongdør av tre med ca. 60% glass. Glassflatene i døren er av 2-lag med enkle glass. Balkongdøren fungerer greit på befaringsdagen, men har noe nedsatt isolasjonsevne. Det er etablert en terrasse mot nord over grunn. Terrassen er overbygget. Terrasse er opplagret på søylepunkter, og inn til boligens yttervegg.

Innvendig
Vindfang: lakket tregulv av gran på gulv, malte panel på vegger og noe brystningspanel med malt strie. Malte plater i himling, sikringsskap. Mellomgang: teppe på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Garderobeskap. Soverom : teppe på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Garderobeskap. Bad: belegg på gulv, malt strie på vegger og takessplater i himling. Reflektorvarme. Utsyr: servant, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Kjøkken: laminat på gulv, malt brystningspanel med malt strie på vegger og malte plater i himling. Utstyr: dobbel vaskekum og mekanisk avtrekk. Stue: laminat på gulv, malt strie på vegg og malte plater i himling, Peis og utgang til terrasse. Overflatene er noe umoderne, tiltak må gjøres etter egne krav og ønsker. Bjelkelaget er ett trebjelkelag over krypkjeller. Boligen er tilbygget i flere omganger, innvendige gulv bærer preg av dette. Det er lett synlig ved at flere rom har annen gulvhøyde enn for eksempel stue. Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard. Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført måling av radon. Teglsteinspipe som er tilknyttet en lukket elementpeis i stue. Pipen har ukjent alder, peisen er opplyst å være fra ca. 2010. Sotluke er plasser i mellomgang. Boligen har en krypkjeller uten tilgang, Det ble ikke funnet luke i grunnmur på utsiden av boligen, som gir tilgang til krypkjelleren. Ikke registrert luke i gulv innvendig for tilgang til krypkjeller. Det er registret kun to luker for ventilering av krypkjeller. Innvendig dører er fra byggeår, er overflatebehandlet en eller flere ganger. Dørene fremstår som godt brukt.

Antall TG 2 er 20 stykk og gjelder taktekking, vinduer, dører, etasjeskille/gulv mot grunn, radon, pipe og ildsted, krypkjeller, innvendige dører, vannledninger, avløpsrør, ventilasjon, varmtvannstank, elektrisk anlegg, fuktsikring og drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendige vann- og avløpsledninger, tilliggende konstruksjoner våtrom og overflater og innredning.

Antall TG 3 er 5 stykk og gjelder nedløp og beslag, veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, balkonger/terrasser/rom under balkonger og bad.

Vi viser videre til tilstandsrapporten som er vedlagt denne salgsoppgaven, og som må leses i sin helhet før budgivning.

## Innbo og løsøre

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.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². 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 og vedfyring. Peis med innsats i stue. Varmekabler i gulv på bad.

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 17 249,-pr. 2025

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 525 157,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 100 627,- pr. 2023

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

Fremtind

Polisenr: 1726518

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 273 kvm (Festetomt)

Denne historiske eiendommen har en sentrumsnær beliggenhet i bevaringsverdig, sjarmerende område, syd for Skien Brygge. Her kan man nyte en praktfull elveutsikt nordover til Bryggeparken samt over til Tømmerkaia i vest. Det er praktfulle solforhold fra morgen til sen kveld. Tomten er pent opparbeidet og beplantet med flotte blomsterbed, prydbusker og prydtrær samt koselig

stakittgjerde i tomtegrenser som utgjør en idyllisk ramme rundt boligen. Utenfor stuen, mot nordvest, er det en overbygget veranda med flott utsikt oppover elven til Skien sentrum. Mot vest er det en skjermet, lun terrasse hvor man kan nyte lange sommerdager med fantastisk utsikt til elven. Dette er en festet tomt og innløsning er mulig for nye eiere.

Grenland Havn opplyser om følgene:
Representantskapet i Grenland Havn har bestemt at en del av deres eiendommer tilbakeføres til sine eierkommuner. Nedre Elvegate 22 er en del av denne planen, og det regnes med at Skien kommune vil bli ny eier av tomten og at den prosessen vil gjennomføres høsten 2025.

### Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 1 965,- pr. år
Festekontrakt datert: 01.01.1984
Festetid: 80 år

Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering er 01.01.2034

### Adkomst

Fra Skien sentrum følger man Bølevegen RV 32 sydover mot Bøle. Etter ca. 1 km tar man til høyre inn Nedre Elvegate og første til venstre. Følg vegen og eiendommen ligger på venstre side i enden av vegen. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Nordvik og det vil være skiltet ved fellesvisning.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en sentrumsnær og meget attraktiv beliggenhet på Follestad, syd for Skien Brygge. Her bor man i historiske og naturskjønne omgivelser med elva som nærmeste nabo. Boligen ligger i noen få minnysters gange syd for Skien Brykke og Skien sentrum. Her har man alle sentrumsfasiliteter og kulturtilbud rett utenfor døren. Gode bussforbindelser fra Bølevegen til Skien og Porsgrunn samt god togforbindelse fra Skien stasjon.

### Skoler og barnehager

Barnehager:
Kapitelberget natur- kulturbarnehage 0.7 km
Harmonien Doremi barnehage 0.9 km
Gustavas Hage barnehage 1.3 km

Skoler:
Bratsbergkleiva barneskole 0.8 km
Skauen kristelige skole 1.4 km
Menstad ungdomsskole 3,6 km
Skien videregående skole 1.9 km
Telemark Toppidrett 2.5 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 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

## Vei, vann og avløp

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

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke er tilknyttet offentlig avløp. Boligen har direkte utslipp.

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for Follestad", datert 08.09.1983, og er regulert til bevaringsområde og boliger.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til bevaring kulturmiljø, boligbebyggelse - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav og sykkelvei - nåværende, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 02.05.2024.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

15.03.1984 - Dokumentnr: 5033 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 614
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
Festekontrakt med vilkår fra 1984.

13.07.2007 - Dokumentnr: 567446 - Jordskifte
Nedre Telemark jordskifterett. Saksnr. 0800-2002-1 Nedre del av Telemarksvassdraget.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2011 - Dokumentnr: 1080774 - Best. om adkomstrett/bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:300 Bnr:5232
Dette er skjøte ved kjøp av tomten med gnr 300 bnr 5232. Her ble det avtalt følgende: Eier av eiendom gnr 300 bnr 900 har rett til å benytte eiendom gnr 300 bnr 5232 når han skal utføre nødvendig vedlikehold på den del av sine bygninger som vender mot denne eiendommen. Tomtegrensen for eiendom gnr 300 bnr 5232 følger veggen på eiendom gnr 300 bnr 900. Eiendom gnr 300 bnr 900 har rett til takutspring over eiendom gnr 300 bnr 5232.

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

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark). Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.
For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

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.

### 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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering

og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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:
Provisjon: 1,60% av salgssum – estimert til kr. 46 400,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 990,-

Samlet skal selger betale kr. 143 481,- 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. 3 900,-.

## 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 27. mai 2025

## 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.: 925590711

Vedlegg

# Nedre Elvegate 22

# Tilstandsrapport

Enebolig
Nedre Elvegate 22 , 3724 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 300, bnr. 900

**Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 64 m²**



**Befaringsdato:** 21.05.2025 **Rapportdato:** 26.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21788-1034 **Referansenummer:** CI4504

**Autorisert foretak:** Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Beathe Gundersen

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

## 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.

## Honesta Takst AS

Honesta Takst AS er et firma som tar oppdrag innen tilstandsrapport, verditakst, byggesøknad, skadetakst, uavhengig kontroll og mye mer.
Firmaet ble startet opp i juni 2024, og har som motto å etterleve det greske ordet "honesta" som betyr ærlig, pålitelig og troverdig.
Firmaet har per dags dato kun en ansatt, men utfører arbeid i gitte tilfeller sammen med kolleger/andre takst ingeniører.

Med over 30 års erfaring innen tømrerfaget med svennebrev, mesterbrev og teknisk fagskole utdannelse innen bygg og anlegg, har Honesta Takst AS god forståelse og kompetanse innen bygg.
Har i tillegg kurs/utdanning innen taksering, tilstandsanalyse av bolig og verdivurdering gjennom Norsk Takst og NEAK.

Med denne kompetansen kan jeg som takstingeniør utføre flere arbeidsoppgaver rettet mot bygg og byggekvalitet.
Jeg holder meg faglig oppdatert gjennom kurs og sertifiseringer hos Norsk Takst og NEAK

Se også min/vår hjemmeside for mer informasjon. https://www.honestatakst.no



**Rapportansvarlig**

Ronny Nelson
Uavhengig Takstingeniør
post@honestatakst.no
913 21 207

Nedre Elvegate 22 , 3724 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 900
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © 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.



Nedre Elvegate 22 , 3724 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 900
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# 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

Dette er en bolig med sjel, som ligger fantastisk plassert ned mot Skienselva, med utsikt til Klosterøya og byen.
Boligen er ett eldre hus, der noen tiltak må forventes. Alder og byggeforskrifter har hentet inn bygningsdeler som blant annet er bad, krypkjeller, utvendig vegger og kledning.
Takkonstruksjon må påberegnes å kontrolleres, dette er mer detaljert beskrevet under "Konstruksjoner".
Innvendig overflater har en ukjent alder, det er vanlig å gjøre endringer eller sette personlig preg etter egne ønsker og krav.

**Enebolig - Byggeår: 1880**

UTVENDIG Gå til side

Taket (takkonstruksjon, undertak, taktekking og skorstein) er besiktiget fra taket. Taktekking av Ranitplater, sløyfer, lekter og takstein av enkeltkrommet teglstein, ble registrert uten skader.
Eier forteller at undertakets tettesjikt (Ranitplater), sløyfer, lekter og takstein av tegl, ble skiftet og lagt nytt for ca. 18 år siden.

Nedløp og renner av pulverlakkert stål, hvit farge oppgradert for ca. 18 år siden.

Yttervegger er av laftet tømmer, utvendig kledd med stående panel. Hvor mye utvendig vegger er utlektet og luftet er usikkert. Innvendig er yttervegger kledd med plater eller panel. Om yttervegger er isolert er usikkert.

Utvendig kledning har sprekker og avskaling av overflatebehandling enkelte steder, vegg flate mot vest er mest utsatt. Det er nedsatt fiberkvalitet, og stedvis begynnende råte i nedre deler av kledningen enkelte steder.

Saltak av plassbygde trekonstruksjoner med åser, og over/underliggere som undertak. Uinnredet kaldtloft med bordgulv, og adkomst fra trapp i tilliggende lagerbygg/tilleggsdel.

Vinduer av tre, overflatebehandlet innvendig og utvendig. Vinduene er med 2- lags glass, produsert i tidsrommet 1974-78.

Innadslående ytterdør av heltre, malt overflate, døren har glass av ukjent kvalitet. Ytterdøren fungerer greit på befaringsdagen.

Balkongdør av tre med ca. 60% glass. Glassflatene i døren er av 2-lag med enkle glass. Balkongdøren fungerer greit på befaringsdagen, men har noe nedsatt isolasjonsevne.

Det er etablert en terrasse mot nord over grunn. Terrassen er overbygget.  Terrasse er opplagret på søylepunkter, og inn til boligens yttervegg.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje
Vindfang: lakket tregulv av gran på gulv, malte panel på vegger og noe brystningspanel med malt strie. Malte plater i himling, sikringsskap.

Mellomgang: teppe på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Garderobeskap.

Soverom : teppe på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Garderobeskap.

Bad: belegg på gulv, malt strie på vegger og takessplater i himling. Reflektorvarme.
Utsyr: servant, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken: parkett på gulv, malt brystningspanel med malt strie på vegger og malte plater i himling.
Utstyr: dobbel vaskekum og mekanisk avtrekk.

Stue: parkett på gulv, malt strie på vegg og malte plater i himling, Peis og utgang til terrasse.

Overflatene er noe umoderne, tiltak må gjøres etter egne krav og ønsker.

Bjelkelaget er ett trebjelkelag over krypkjeller.
Boligen er tilbygget i flere omganger, innvendige gulv bærer preg av dette. Det er lett synlig ved at flere rom har annen gulvhøyde enn for eksempel stue.

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard.

Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført måling av radon.

Teglsteinspipe som er tilknyttet en lukket elementpeis i stue. Pipen har ukjent alder, peisen er opplyst å være fra ca. 2010.
Sotluke er plasser i mellomgang.

Boligen har en krypkjeller uten tilgang, Det ble ikke funnet luke i grunnmur på utsiden av boligen, som gir tilgang til krypkjelleren.
Ikke registrert luke i gulv innvendig for tilgang til krypkjeller.
Det er registret kun to luker for ventilering av krypkjeller.

Innvendig dører er fra byggeår, er overflatebehandlet en eller flere ganger. Dørene fremstår som godt brukt.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Belegg på gulv, plater på vegger med malt glassfiberstrie, takessplater i tak. Reflektorvarme.
Badet er innredet med servant, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Belegget på gulv holder ikke kravet til tettesjikt, det er ikke tettesjikt på vegger, badet må ikke benyttes uten bruk av dusjkabinett.
Lekasjevann vil renne til sluk. Badet har ett støpejernssluk.

Det er ikke foretatt hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med ukjent alder, glatte fronter som er overflatebehandlet en eller flere ganger. Kjøkkenet har nedfelt dobbel vaskekum, med enhåndsbetjening for vann.
Det er montert komfyrvakt over komfyr.
Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.



Nedre Elvegate 22 , 3724 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 900
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er kun vannrør inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Stoppekran er plassert på kjøkken, er funksjonstestet, og fungerte som normalt.

Avløpsrør i boligen er av plast og støpejern.
Det er kun avløpsrør inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det registreres god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkken.
Avløpet er luftet over tak.

Boligen har kun ventilering, ved å åpne vindu. Mekanisk avtrekk på bad.

Varmtvannsberederen er en 200 liter benkbereder fra 2007, plassert i mellomgang, montert i skap, som er plassert på gulv av tre.
Berederen er ikke fast tilkoblet el-nettverket.

Eldre sikringsskap som er plassert i vindfang. Sikringsskapet er utstyrt med skrusikringer.

Forenklet vurdering av branntekniske forhold i boligen. Vurderes til å være ivaretatt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell.

Det blir ikke observert eller opplyst om drenering eller fuktsikring mot grunnmur.

Det er synlig kontrollert bortføring av takvann ned i grunn.

Grunnmur i natursteinsmur fundamentert på fjell, utvendig pusset.

Natursteinsmur mot offentlig gate.
Det er fallende terreng mot boligen på øst side.

I følge kommunale opplysninger fra Skien kommune 21.05.2025 er boligen oppført med offentlig vann.
Det blir også gitt opplysninger om at avløp har direkte utslipp.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

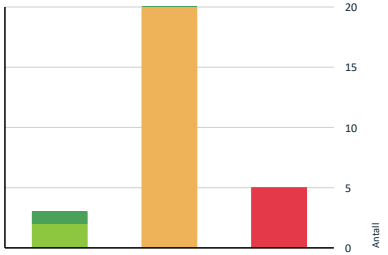
Det er ikke noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. det vil ikke bli mulig å få utsted ferdigattest.
Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Nedre Elvegate 22 , 3724 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 900
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Sammendrag av boligens tilstand

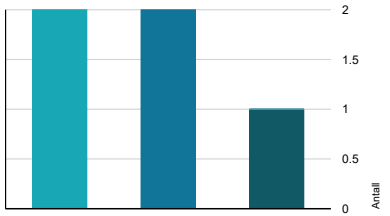
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for denne tilstandsanalysen er å følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse blir gitt.

Reguleringsmessig forhold er ikke belyst i rapporten. Takstingeniør har ikke fysisk målt opp tomteareal et, men er hentet fra kommunens kartbase, kartverket, etc.

- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter MMS 3, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra dato for førstegangs utgivelse av endelig boligsalgsrapport. Boligsalgsrapporten kan fornyes etter avtale og ny befaring av undertegnede Takstingeniør.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

**Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er påvist andre avvik:

Takvinkelen er 27 grader eller mer, og det vil være krav til montering av snøfangere, over inngangsparti og øvrige gangsoner.

Det mangler takrenne på vest- side av taket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det kan ikke utelukkes sprett råte i konstruksjonen. Steder som vekker mistanke er ved boligens nord - østre hjørne og syd- vestre hjørne.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side



Nedre Elvegate 22 , 3724 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 900
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er ingen lufting i konstruksjonen.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
Undertaket er misfarget.

Det er målt med fuktmåler i utveksling for pipe og undertak. Noe høy fuktighet i organiske materiale. Eldre fuktskader/lekkasjer rundt pipe har medført noe råte i undertak, utveksling for pipe og litt i sperrer. Tilstanden virker ikke å være kritisk, men det må følges jevnlig opp, fuktinntrenging må forhindres i dette området.

Bærende åser av tømmer har gammel bark, hvor det blir observert aktivitet fra borebille.

Stedvis noe råte i undertak (utvendig) av bordkledning mot lagerbygg.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassen har store skjevheter og stedvis råte i gulvbord.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Teglstein som vender mot vest har forekomster av alger på overflaten. dette kan over tid redusere levetiden noe i negativ retning.

Mønestein på halvvalm mot syd, ser ut til å ha seget litt ned, dette skaper mulighet for at vann kan trenge ned på undertak.

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Vindu i mellomgang er vanskelig å åpne.

Pakninger i vinduene er slitte, punktering av glass kan fort oppstå.
Det registreres antydning til svertesopp i innvendig treverk og pakning til vindu.

**Utvendig > Dører** Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det kan ikke utelukkes at balkongdør har noen slitne pakninger, som vil medføre noe kald trekk via glass og pakninger.
Karmer og terskler på balkongdør, er værslitt.

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er avvik:

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av Stue og spisestue, registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm. over hele rommet og ca. 3 mm. over 2 meter.

Kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 14 mm. over hele rommet og ca. 4 mm. over 2 meter.

**Innvendig > Radon** Gå til side

Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

**Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Fra ileggsdør på peis, til brennbart materiale, er det under 300 mm.
Vær spesielt klar over strålingsvarme fra peisens glassdører.

Skorsteinen har sprekker, riss i fuger og puss.
Overflater på skorsteinen har avrenning fra sotvann på loft.

**Innvendig > Krypkjeller** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Ved tapping av flere steder samtidig, registreres et nedsatt vanntrykk (servant og toalett på bad).

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen har kun mulighet til ventilering ved å åpne vinduer eller dører.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Eldre sikringsskap som er plassert i vindfang.
Sikringsskapet er utstyrt med skrusikringer.

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Før 1900-tallet (oppførings tidspunktet) var det ikke vanlig å legge drenering langs natursteinmurene.

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert løs puss på muroverflater.

**Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Det er registrert symptom på fuktskader.
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.





# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1880

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, men eksakt byggeår kan avvike fra det som er opplyst.

**Anvendelse**

**Standard**
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tak er besiktiget fra taket.
Taket (takkonstruksjon, undertak, taktekking og skorstein) er besiktiget fra taket. Taktekking av Ranitplater, sløyfer, lekter og takstein av enkeltkrommet teglstein, ble registrert uten skader. Noe algevekster på taktekking mot vest. Det ble gjort ett tilfeldig søk under taktekking for å se på tettesjiktet, sløyfer og lekter, ingen åpenbare avvik.

Eier forteller at undertakets tettesjikt (Ranitplater), sløyfer, lekter og takstein av tegl, ble skiftet og lagt nytt for ca. 18 år siden.

Normal brukstid for taktekking med tegltakstein er 30-60 år.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Teglstein som vender mot vest har forekomster av alger på overflaten. dette kan over tid redusere levetiden noe i negativ retning.

Mønestein på halvvalm mot syd, ser ut til å ha seget litt ned, dette skaper mulighet for at vann kan trenge ned på undertak.

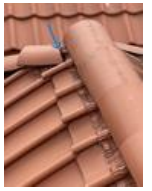
**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det må påberegnes overflatevask av taktekking mot vest side. Det er viktig å huske å utføre dette arbeidet fra en trygg platform for å redusere fare for fallulykker.

Forholdene rundt mønestein på halvvalm må sjekkes ut. Potensielt lekkasjepunkt må tettes.

# Tilstandsrapport





### TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og renner av pulverlakkert stål, hvit farge, oppgradert for ca. 18 år siden.
Normal levetid for takrenner og nedløp av pulverlakkert stål er 25-35 år

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Takvinkelen er 27 grader eller mer, og det vil være krav til montering av snøfangere, over inngangsparti og øvrige gangsoner.

Det mangler takrenne på vest- side av taket.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Takrenne og nedløp på vest- side bør monteres. Manglende takrenne vil øke belastningen for skader/ forråtnelse på andre konstruksjonsdeler, som yttervegg og forkant bord.

Utbedringskostnader:
Utbedringskostnader er et estimat på montering av snøfangere for å øke personsikkerheten, etter gjeldende krav i byggeforskriften.
Estimatet er for snøfanger, bakenforliggende innfestnings materiale og montering, samt montering av takrenne.
Estimatet må ikke sammenlignes med et tilbud fra en profesjonell utførende. Tilbud må skaffes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





### TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger er av laftet tømmer, utvendig kledd med stående panel. Hvor mye utvendig vegger er utlektet og luftet er usikkert. Innvendig er yttervegger kledd med plater eller panel. Om yttervegger er isolert er usikkert, men kan kontrolleres ved fysisk åpning av innvendig vegg.

Utvendig kledning har sprekker og avskaling av overflatebehandling enkelte steder, vegg flate mot vest er mest utsatt. Det er nedsatt fiberkvalitet, og stedvis begynnende råte i nedre deler av kledningen enkelte steder. Utsatte områder for fuktskader er ned mot sålbenk, ned mot betonggrund og rundt vinduer.



Nedre Elvegate 22 , 3724 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 900
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Tilstandsrapport

Det er viktig å være klar over at kvaliteten på panelet/trevirket fra tidlig 1900-tallet, har langt bedre kvalitet og holdbarhet en hurtigvoksende gran fra nåtiden.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

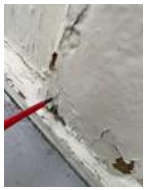
Det kan ikke utelukkes sprett råte i konstruksjonen. Steder som vekker mistanke er ved boligens nord -østre hjørne og syd- vestre hjørne.

**Konsekvens/tiltak**
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Kledning som har begynt å utvikle råte bør skiftes ut. Skadet kledning av råte kan spre seg til bakenforliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat:
Kostnadsestimatet er for en utvidet undersøkelse av bakenforliggende konstruksjoner for å stadfeste tilstanden til bunnstokken på tømmerveggene.
Ytterligere tiltak er ikke medberegnet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**







### TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak av plassbygde trekonstruksjoner med åser, og over/underliggere som undertak. Uinnredet kaldtloft med bordgulv, og adkomst fra trapp i tilliggende lagerbygg/tilleggsdel.

**Vurdering av avvik:**
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Undertaket er misfarget.

# Tilstandsrapport

Det er målt med fuktmåler i utveksling for pipe og undertak. Noe høy fuktighet i organiske materiale. Eldre fuktskader/lekkasjer rundt pipe har medført noe råte i undertak, utveksling for pipe og litt i sperrer. Tilstanden virker ikke å være kritisk, men det må følges jevnlig opp, fuktinntrenging må forhindres i dette området.

Bærende åser av tømmer har gammel bark, hvor det blir observert aktivitet fra borebille.

Stedvis noe råte i undertak (utvendig) av bordkledning mot lagerbygg.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Ved bruk av fuktmåler ved observerte skader, ble det ikke målt tegn til fukt på befaringsdagen. Målt verdi var 11,3 % noe som tilsier at det organiske materialet er tørt i dag. Gjennomføringer i tak har en høy risiko for lekkasjer, og det oppfordres til at sitasjonen holdes under observasjon. Råteskadet konstruksjonsvirke bør erstattes med nytt ved en eventuelt fremtidig oppgradering av taket.

Der registreres aktivitet av skadedyr på kaldt loft. Ved tilfeldig sjekk under bark på tømmeråser ble det observert aktivitet etter borebille. Det bør gjøres nærmere undersøkelser, for å finne ut om det er aktivitet i dag. Det må påberegnes tiltak for å redusere eventuelt aktivitet fra borebille, og bedre ventilasjonen på loft.

Det registreres stedvis noe råte i undertak (utvendig) mot lagerbygg, dette må undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat:
Kostnadsestimatet er kun for undersøkelser av skadeomfang og forslag for tiltak ved bekjempelse av skadedyr (borebille), handlingsplan for registrering av fukt i undertak, mot tilleggsbygg og rundt pipe.
Tiltakskostnader kommer i tillegg. Tilbud fra konsulenttjenester og utførende bør innhentes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**






## TG 2 Vinduer

Vinduer av tre, overflatebehandlet innvendig og utvendig. Vinduene er med 2- lags glass, produsert i tidsrommet 1974-78.

**Årstall:** 1974 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.



Nedre Elvegate 22 , 3724 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 900
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vindu i mellomgang er vanskelig å åpne.

Pakninger i vinduene er slitte, punktering av glass kan fort oppstå.
Det registreres antydning til svertesopp i innvendig treverk og pakning til vindu.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Svertesopp mellom pakning og karm kan komme av kondens på vinduet, spesielt utsatt er senhøstes og vintermånedene. Tiltaket kan være å forbedre ventileringen av rommene.
Fukt og svertesopp kan over tid forårsake nedsatt fiberkvalitet, og forråtnelse av organisk materiale.

Vindu som ikke lar seg åpne, har satt seg fast i overflatebehandlingen.

Ved en eventuelt utskiftning av vindu, er det satt begrensninger for valgte løsninger for dette bygget, da det ligger i en vernesone.




## TG 2 Dører

Innadslående ytterdør av heltre, malt overflate, døren har glass av ukjent kvalitet. Ytterdøren fungerer greit på befaringsdagen.

Balkongdør av tre med ca. 60% glass. Glassflatene i døren er av 2-lag med enkle glass. Balkongdøren fungerer greit på befaringsdagen, men har noe nedsatt isolasjonsevne

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det kan ikke utelukkes at balkongdør har noen slitne pakninger, som vil medføre noe kald trekk via glass og pakninger.
Karmer og terskler på balkongdør, er værslitt.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot nord over grunn. Terrassen er overbygget. Terrasse er opplagret på søylepunkter, og inn til boligens yttervegg.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassen har store skjevheter og stedvis råte i gulvbord.

**Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

# Tilstandsrapport

Flere konstruksjonsdeler, står foran en oppgradering på terrassen.

Kostnadsestimat:
Estimatet på oppgradering av terrassen vil variere etter sin kompleksitet. Utvendig oppgraderinger for denne boligen medfører søknader, fordi boligen ligger i en vernesone

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Råte i gulvbord på terrassen.



Store skjevheter.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

1. etasje
Vindfang: lakket tregulv av gran på gulv, malte panel på vegger og noe brystningspanel med malt strie. Malte plater i himling, sikringsskap.

Mellomgang: teppe på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Garderobeskap.

Soverom : teppe på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Garderobeskap.

Bad: belegg på gulv, malt strie på vegger og takessplater i himling. Reflektorvarme.
Utsyr: servant, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken: parkett på gulv, malt brystningspanel med malt strie på vegger og malte plater i himling.
Utstyr: dobbel vaskekum og mekanisk avtrekk.

Stue: parkett på gulv, malt strie på vegg og malte plater i himling, Peis og utgang til terrasse.

Overflatene er noe umoderne, tiltak må gjøres etter egne krav og ønsker.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelaget er ett trebjelkelag over krypkjeller.
Boligen er tilbygget i flere omganger, innvendige gulv bærer preg av dette. Det er lett synlig ved at flere rom har annen gulvhøyde enn for eksempel stue. Årsaken kan være at bjelkelaget er formet etter utvendig terreng, og rettet opp etter dette.

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard. Årsak kan være forholdene mellom spennet og dimensjoneringskravene i bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger, eller tørk etter oppføring.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av Stue og spisestue, registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm. over hele rommet og ca. 3 mm. over 2 meter.

Kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 14 mm. over hele rommet og ca. 4 mm. over 2 meter.

**Konsekvens/tiltak**



Nedre Elvegate 22 , 3724 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 900
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Tilstandsrapport

• 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.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på gulvet.
Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap, eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt, og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer.
Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nyere bygninger, enn i eldre hus.

### TG 2 Radon

Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført måling av radon. Eier forteller " Det ble utført radonmåling av et svensk firma for rundt 30 år siden. Dokumentasjon på dette har jeg ikke, men husker at resultatet var positivt".

Bygningen ble oppført før det kom krav om tiltak for radon, det antas at boligen ikke er utført med radonsperre.

Ifølge NGU, viser kart moderat til lave forekomster av Radon.

**Årstall:** 1995 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør utføres en ny radonmåling og tiltak bør settes i verk, etter hva resultat av målingene viser.

### TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe som er tilknyttet en lukket elementpeis i stue. Pipen har ukjent alder, peisen er opplyst å være fra ca. 2010.
Sotluke er plasser i mellomgang.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Fra ileggsdør på peis, til brennbart materiale, er det under 300 mm.
Vær spesielt klar over strålingsvarme fra peisens glassdører.

Skorsteinen har sprekker, riss i fuger og puss. Overflater på skorsteinen har avrenning fra sotvann på loft.

**Konsekvens/tiltak**
• Større avstand til brennbart materiale må lages.
• Andre tiltak:

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.





### TG 2 Krypkjeller

Boligen har en krypkjeller uten tilgang, Det ble ikke funnet luke i grunnmur på utsiden av boligen, som gir tilgang til krypkjelleren.
Ikke registrert luke i gulv innvendig for tilgang til krypkjeller. Det kan ikke ses bort ifra at det er luke under parkett gulv på kjøkken, eller stue. Eier har ikke

kjennskap til dette.

Det er registret kun to luker for ventilering. Disse er plassert på vest side i grunnmur.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

**Konsekvens/tiltak**
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
• Bedre ventilering må etableres.

Tilkomst til krypkjeller bør etableres. Det kan ikke utelukkes skader som ikke er blitt registrert, på grunn av manglende tilkomst. Steder som er spesielt utsatt i krypkjelleren er bunnstokken/sviller på yttervegger, bjelkelag og stubbeloft.
Årsaken er byggeskikk på oppføringstidspunktet, manglende drenering, manglende lufting og fuktig grunnvarme som stiger opp i organiske materialer.





Krypkjeller sett fra lufteluke.

### TG 2 Innvendige dører

Innvendig dører er fra byggeår, er overflatebehandlet en eller flere ganger. Dørene fremstår som godt brukt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Belegg på gulv, plater på vegger med malt glassfiberstrie, takessplater i tak. Reflektorvarme.
Badet er innredet med servant, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Belegget på gulv holder ikke kravet til tettesjikt, det er ikke tettesjikt på vegger, badet må ikke benyttes uten bruk av dusjkabinett.
Lekasjevann vil renne til sluk. Badet har ett støpejernssluk.

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

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

Kostnadsestimat:
Utbedringskostnadene er et estimat på oppdatering av våtrommet, til dagens forskriftskrav, med samme materialtyper, eller ett alternativ som holder kravene i byggeteknisk forskrift.
Estimatet må ikke sammenlignes med ett tilbud fra en profesjonell utførende. Tilbud bør innhentes.



Nedre Elvegate 22 , 3724 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 900
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**







### 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det er noe usikkert hvilke byggematerialer tilgjengelig delevegg, er satt opp med.
Ved bruk av hammerelektrode fra soverom, ble det målt 15,5 % (vektprosent) fukt i veggen. Dette er i faresonen for utvikling av skader.
Det blir også registrert svertesopp på gulvlister inne i klesskapet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert symptom på fuktskader.
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Fuktnivå i denne veggen kommer sannsynligvis fra andre konstruksjoner, som krypkjeller eller grunn. Dette bør undersøkes nærmere, når badet oppgraderes til dagens krav til standard, for fuktsikring.

Det er antydning til fuktskader i listverk av svertesopp og begynnende råte. Bunnen på klesskap må ikke tildekkes med klær etc. fordi dette reduserer luftgjennomstrømningen. Årsak til observasjonen bør undersøkes nærmere.





Svertesopp og antydning til råte i list mot yttervegg.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med ukjent alder, glatte fronter som er overflatebehandlet en eller flere ganger. Kjøkkenet har nedfelt dobbel vaskekum, med enhåndsbetjening for vann.
Det er montert komfyrvakt over komfyr.

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.
Avtrekk er funksjonstestet med papir for registrering av effekten. Selv om ventilatoren er gammel besto den testen.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Det er kun vannrør inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.

Stoppekran er plassert på kjøkken, er funksjonstestet, og fungerte som normalt.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Ved tapping av flere steder samtidig, registreres et nedsatt vanntrykk (servant og toalett på bad).

**Konsekvens/tiltak**
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Vanninntaket til bygningen må sjekkes.

Ingen tiltak er nødvendig, men vær klar over at skjulte eldre kobberør i vegg og etasjeskiller, kan være en risiko, dersom det skulle bli et rørbrudd.

Trykkfall ved tapping på flere steder samtidig må sjekkes av en fagperson.



Nedre Elvegate 22 , 3724 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 900
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Tilstandsrapport



Stoppekran i kjøkkenbenk.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen er av plast og støpejern.
Det er kun avløpsrør inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det registreres god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkken.
Avløpet er luftet over tak.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har kun ventilering, ved å åpne vindu. Mekanisk avtrekk på bad.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen har kun mulighet til ventilering ved å åpne vinduer eller dører.

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

Klaffventil på yttervegg anbefales etablert.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er en 200 liter benkbereder fra 2007, plassert i mellomgang, montert i skap, som er plassert på gulv av tre. Gulvet har ikke sluk, det er montert avrenning fra sikkerhetsventil til tilstøtende bad.
Berederen er ikke fast tilkoblet el-nettverket.

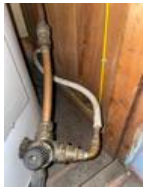
**Årstall:** 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

# Tilstandsrapport





## TG 2 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.*

Eldre sikringsskap som er plassert i vindfang. Sikringsskapet er utstyrt med skrusikringer.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1970 Angitt dato er kun satt fordi det ikke ligger noen dokumenter eller opplysninger for når sikringsskapet ble installer.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Sluttkontroll feilsøking og vedlikehold. 10.09.2015 Elektro 4 AS.**
   **Samsvarserklæring 10.09.2015 Elektro 4 AS.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent Ikke besvart**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**



Nedre Elvegate 22 , 3724 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 900
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Tilstandsrapport

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja På grunn av alder på koblingspunkt og strømførende kabler samt ukjent alder på når siste kontroll av anlegget i sin helhet er blitt utført av offentlig tilsyn, anbefales det å gjøre en utvidet el-kontroll.**

**Generell kommentar**

Takstingeniøren sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, kabel føringenes innfestning, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Anlegget har en ukjent alder og sikringsskap er plassert i vindfang.

El-anlegget med skrusikringer er ved enkle tester og visuelle observasjoner vurdert som fungerende.
Ved kontroll av dokumentasjon, mangler det samsvarserklæringer på deler av eventuelle oppgraderinger, etter 1999.

Det bemerkes at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som faller utenfor tilstandskontrollen til takstingeniør.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av oppnådd alder på anlegget.

## 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.*

Forenklet vurdering av branntekniske forhold i boligen. Vurderes til å være ivaretatt.
Takstingeniør glemte å sjekke brannslukker/ fant ikke brannslukkere på befaringsdagen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei Representant for selger har satt brannslukker ved siden av peisen etter fotografering av leilighet.**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Ukjent Representant for kunde bekrefter t det er brannslukker i boligen, men er noe usikker på alder.**

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 av fjell.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Det blir ikke observert eller opplyst om drenering eller fuktsikring mot grunnmur.

Det er ikke vanlig på oppføringstidspunktet å legge drenering eller fuktsikring mot Natursteinsmur og krypkjelleren.

# Tilstandsrapport

Dersom det skulle være drensrør rundt boligen, vil dette være av type teglsteinsrør, som erfaringsmessig er tette av jord.

Det er synlig kontrollert bortføring av takvann ned i grunn.

**Vurdering av avvik:**
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Før 1900-tallet (oppførings tidspunktet) var det ikke vanlig å legge drenering langs natursteinmurene.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dreneringen bør ses i sammenheng med forholdene i krypkjeller.
Grunnmursplast var ikke vanlig å bruke på oppføringstidspunktet (ikke oppfunnet). Bruk av grunnmursplast ble mer vanlig fra begynnelsen av 1970-talet.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i natursteinsmur fundamentert på fjell, utvendig pusset.

**Vurdering av avvik:**
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas lokal utbedring.

## TG 2 Forstøtningsmurer

Natursteinsmur mot offentlig gate.

**Vurdering av avvik:**
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Konsekvens/tiltak**
- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmuren ligger mot kommunal grunn. Forstøtningsmuren manglende fuger, og har fuger med sprekkdannelser. Dette bør erstattes med nye fuger.





## TG 2 Terrengforhold

Det er fallende terreng mot boligen på øst side.

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

**Konsekvens/tiltak**



Nedre Elvegate 22 , 3724 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 900
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Tilstandsrapport

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrenget på boligens østre side er utsatt for tilsig av vann. Det er foretatt noen tiltak ved å støpe en renne/gangbane som gjør at vannet ledes bort fra yttervegg.

Terrengfallet kan også ha sammenheng med forholdene i krypkjeller, dette bør sjekkes opp.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

I følge kommunale opplysninger fra Skien kommune 21.05.2025 er boligen oppført med offentlig vann.
Det blir også gitt opplysninger om at avløp har direkte utslipp.

**Vurdering av avvik:**
- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- 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.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Byggeår er ikke opplyst. Det må derfor antas at bygget er oppført i slutten av 1800-tallet.

**Standard**
Bygget har gjennomgående lav standard.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Bod/lagerbygg på ca. 22 kvm. har stor takhøyde, og består av to rom hvor ett rom har panel på vegger og himling. Øvrig areal er lager til det man skulle ønske. Det er en plassbygget trapp og dør som fører inn på boligens loft, fra boden.

Bod/lagerbygget er oppført i bærende konstruksjonsvirke, åstak med undertak av over og underliggende bordkledning. Taktekking er av teglstein. Ytterveggene er kledd med stående panel og er som boligen av eldre type, antagelig sent voksende furu. Det registreres stedvis noe råte i kledningen og bærekonstruksjonen, overflatebehandlingen og kledningen har sprukket opp.

Eier forteller at panel på yttervegg mot nabo i syd, er kledd om for ca. 10 år siden (Kilde: Egenerklæring).

Det må forventes at enkelte bygningsdeler må byttes, og at bod/lagerbygg trenger vedlikehold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.





Nedre Elvegate 22 , 3724 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 900
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

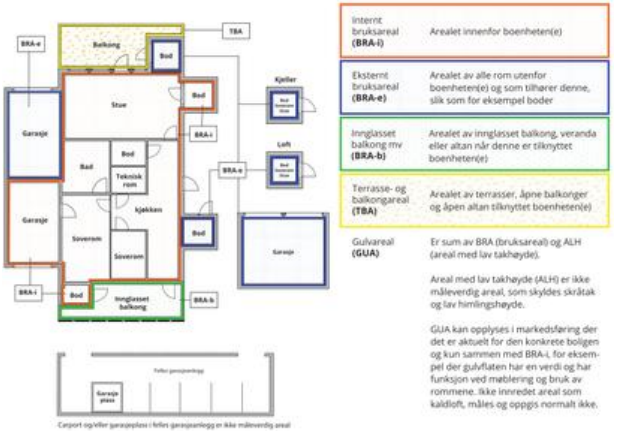
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## 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.




## 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

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Loft | | 19 | | 19 | |
| 1. Etasje | 64 | | | 64 | 25 |
| **SUM** | **64** | **19** | | | **25** |
| **SUM BRA** | **83** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | | Bod | |
| 1. Etasje | Vindfang, Bad, Gang, Kjøkken, Soverom | | |

**Kommentar**

Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

Rom som ligger utenfor boenheten eller gå igjennom annen bygning for å komme til, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert som BRA-e areal.

Det bemerkes at arealet på loftet kan være vanskelig å definere. Dette på grunn av forholdene på befaringsdagen, og høydeforskjeller på gulv, etc. Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde. Slik forholdene er på loft må dette arealet kun betegnes som lager areal.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det er ikke noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. det vil ikke bli mulig å få utsted ferdigattest.
Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

**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:*

## Bod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | | 22 | | 22 | |
| **SUM** | | **22** | | | |
| **SUM BRA** | **22** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | | Bod, Hobbyrom | |



Nedre Elvegate 22 , 3724 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 900
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD
Norsk takst

**Kommentar**

Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert som BRA-e areal.

Boden/lagerbygget består av to rom og trapp med dør som fårer over til loft på bolighuset.

## 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** | 64 | 19 |
| **Bod** | 0 | 22 |

**Kommentar**

| | |
|---|---|
| Enebolig | Det var ikke fremlagt tegning før befaring. Det er ikke noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.<br><br>Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. det vil ikke bli mulig å få utsted ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. |
| Bod | Det var ikke fremlagt tegning før befaring. |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 21.5.2025 | Ronny Nelson | Takstingeniør |
| | Bjørn Benterud | Kunde |
| | Eirik Danielsen | Representant |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4003 SKIEN | 300 | 900 | | 0 | 273.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Nedre Elvegate 22

**Hjemmelshaver**
Benterud Bjørn, Grenland Havn Iks

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger sentrumsnært, ned mot Skienselva. Kort spasertur til Skien sentrum. Det er en sjarmerende bolig av eldre årgang. Området rundt preges av eldre småhusbebyggelse som var sentrale boplasser, for ansatte i treindustrien og foredling i Skien.

Parkering ved offentlig vei.

**Adkomstvei**

Ca. 3 minutter med bil ut av Skien sentrum på fylkesvei 32, Sandviksvegen retning Porsgrunn. Ta avkjøring til høyre inn i Tunnelgata, du ankommer nå Nedre Elvegate, og får boligen på høyre side ned mot Skienselva.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Det opplyses om fra kommunen at eiendommen har "direkte utslipp" av avløpsvann.

**Regulering**

Eksisterende bebyggelse skal brukes til boliger og tilhørende anlegg.

**Om tomten**

Tomten er en festetomt i dag. Eier forteller at festeavgiften ligger på kr 1200,- i året. Varighet ble opplyst å være til ca. år 2060. Hjemmelshaver for tomt er Grenland Havn.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 300 000 | 1990 |

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Fremtind | 1726518 | | | |

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | 16.05.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæring | | Egenerklæring ble fremlagt takstingeniør etter befaring. | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | | Ingen | | Nei |
| Tegninger | 05.05.1969 | | Fremvist | | Nei |
| Vann- og avløpsverk | 21.05.2025 | | Gjennomgått | | Nei |



Nedre Elvegate 22 , 3724 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 900
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 26.05.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Nedre Elvegate 22 , 3724 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 900
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 brannetekniske 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.



Nedre Elvegate 22 , 3724 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 900
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# 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, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede 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/CI4504

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Benterud, Bjørn | 9578-5995-4-777179 | 2025-05-19 19:42:53 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. mai 2025

Oppdragsnummer
24-0086/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Nedre Elvegate 22, 3724 SKIEN

**Meglerfirma**
Nordvik Skien

**Selgere**
Bjørn Benterud

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. desember 1990

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 1726518
Forsikret i: Fremtind Forsikring

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Dusjkabinett ble byttet ut for et par år siden. Arbeidet ble utført av rørleggerforretning på Heistad.

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

**Eventuell kommentar:** Kun avløp til sluk

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Nei

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Murt ny peis for mellom 10 og 15 år siden. Utført av Skiensfirma. Byttet papp, lekter og takstein for mellom 10 - 15 år siden. Utført med egeninnsats. Byttet kledning på bodens sydvegg for ca. 10 år siden. Uført av lokal snekker.

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Ingenting av betydning

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Ja

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Ca. 15-20m2 tomt øst for bod, ble avgitt til nabo ved grensejustering for ca. 10 år siden.

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Nei

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

Nei

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja

**Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?** Det ble utført radonmåling av et svensk firma for rundt 30 år siden. Dokumentasjon på dette har jeg ikke, men husker at resultatet var positivt.



## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Nei

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Nei

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Nei

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Ja

**Beskriv:** Verandaen er skjev og har vært det hele tiden mens jeg har bodd her.

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Nei

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Nei

**Eventuell kommentar:** Der er synlig spor etter vånd/jordrotter i plenen.

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**
Nei

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**
Nei

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**
Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**
Nei

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**
Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**
Nei

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**
Nei

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**
Nei

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**
Nei



**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**
Nei

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Dette er en historisk eiendom. Huset var bolig til Bjarne Hansen, populært kalt Bjarne ferjemann.

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 24-0086/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Benterud, Bjørn** | **2025-05-19** |

Identifikasjon

bankID Benterud, Bjørn

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

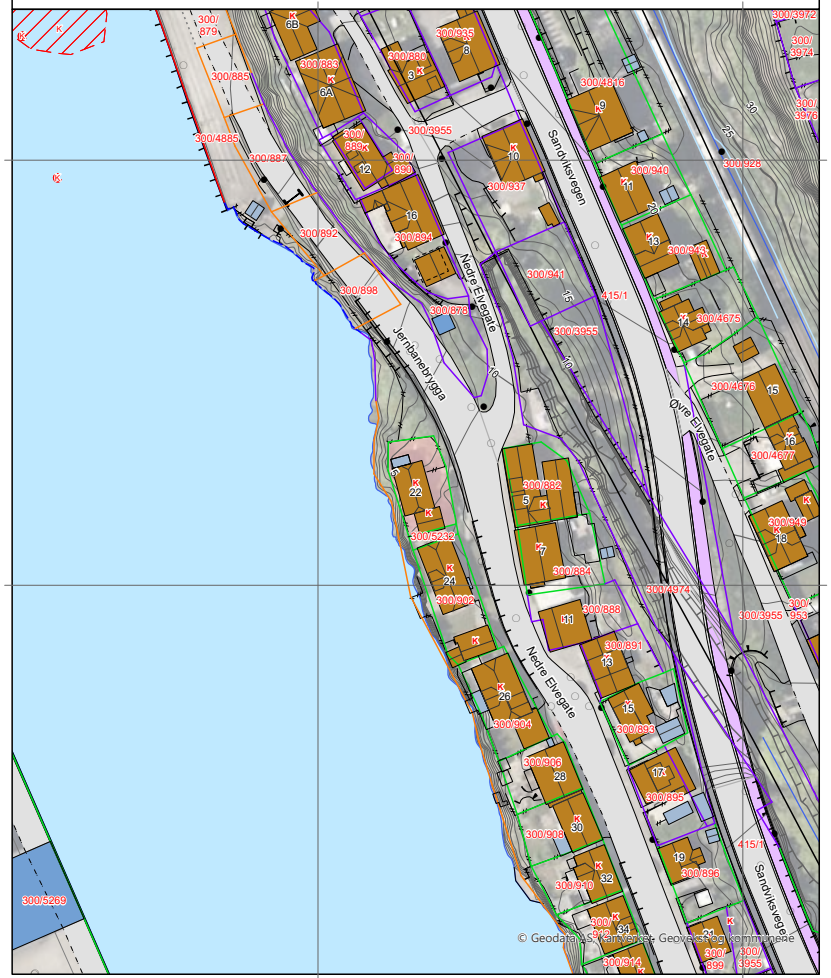
ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/900/0/0

**Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.5.2025




0 25 50 m

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

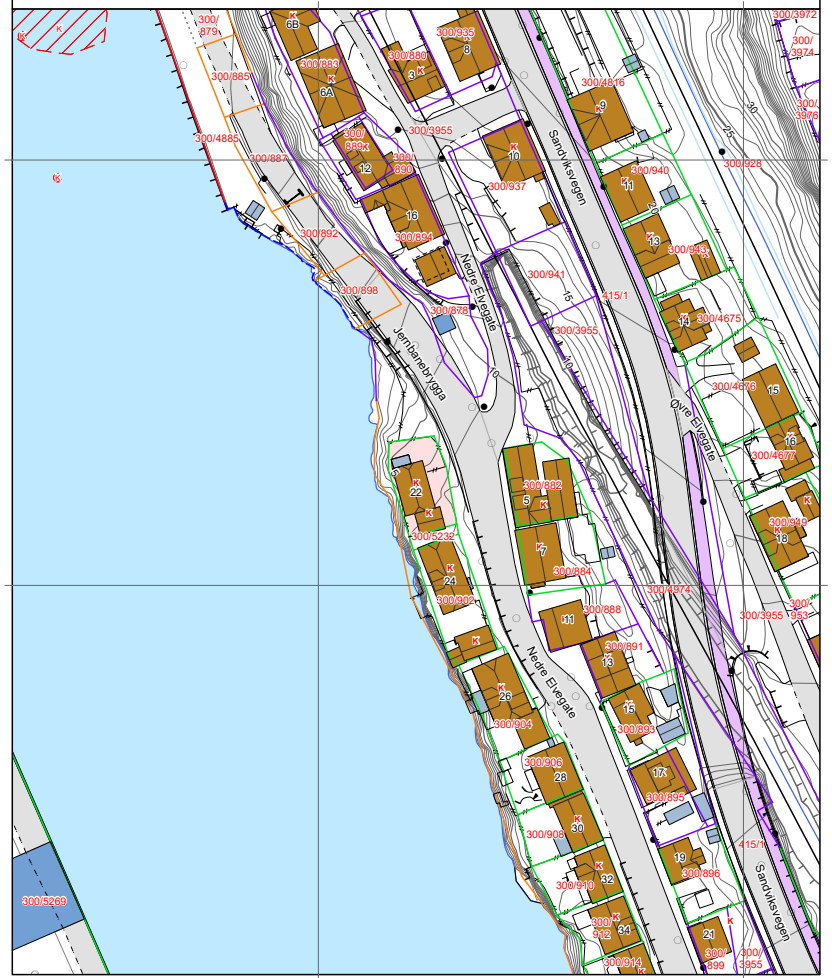
ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/900/0/0

**Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.5.2025




0 25 50 m

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

## Tegnforklaring

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

**Eiendomsgrenser**

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

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

**Høydekurver**

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

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

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

# Nedre Elvegate 22

Nabolaget Follestad/Munkelia - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Bratsbergkleiva skole (1-7 kl....** | **11 min** |
| 347 elever, 21 klasser | 0.8 km |
| **Skauen Kristelige skole (1-10 ...** | **18 min** |
| 224 elever, 19 klasser | 1.4 km |
| **Lunde barneskole (1-7 kl.)** | **18 min** |
| 461 elever, 26 klasser | 1.4 km |
| **Gimsøy skole (8-10 kl.)** | **5 min** |
| 382 elever, 21 klasser | 2.5 km |
| **Telemark Toppidrett ungdomssko...** | **6 min** |
| 93 elever, 6 klasser | 2.5 km |
| **Skien videregående skole** | **22 min** |
| 1100 elever, 40 klasser | 1.9 km |
| **Toppidrettsgymnaset i Telemark** | **6 min** |
| 230 elever | 2.5 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Gampedalen** | **3 min** |
| Linje M1, M1N, 185, 601 | 0.3 km |
| **Skien stasjon** | **6 min** |
| Linje RE11, RX11, R55 | 2.5 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | **47 min** |

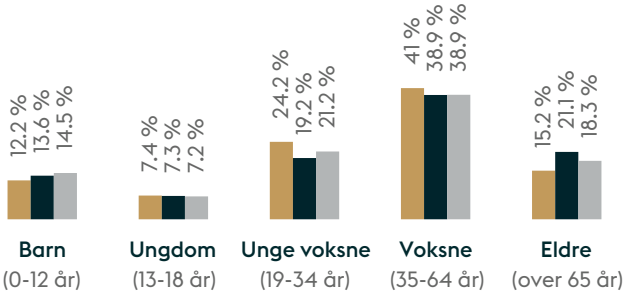
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Kapitelberget natur- og kultur...** | **9 min** |
| 29 barn | 0.7 km |
| **Harmonien Doremi barnehage (1-...** | **12 min** |
| 117 barn | 0.9 km |
| **Gustavas Hage barnehage (0-5 å...** | **16 min** |
| 45 barn | 1.3 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Arkaden** | **10 min** |
| **Kiwi Bølevegen** | **11 min** |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Follestad/Munkelia | 819 | 415 |
| Porsgrunn/Skien | 92 648 | 45 081 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 68/100

### Naboskapet

Høflige 62/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Kapitelberget - ballbane | 9 min |
| Bratsbergkleiva skole - gymsal | 11 min |
| MOVA Skien | 12 min |
| SKY Fitness Skien | 14 min |

*«Passer perfekt for single. Kort vei til byen»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

### Gateparkering
Lett 79/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100




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 2025

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Skien

**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 Skien og Porsgrunn godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre 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 boligene 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***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

**Pris: 19 200,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

**Pris: 24 200,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand 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.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# 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: 24-0086/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Nedre Elvegate 22 3724 SKIEN

**Betegnelse:** Gnr 300, bnr 900 (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