

Stathellegata 7



Velkommen til

Stathellegata 7



Salgsoppgaven produsert 23. september 2024

SKIEN - GIMSØY

Innholdsrik og påkostet enebolig med mulighet for utleie | Solrik tomt | Vestvendt terrasse | 2 bad | 2 kjøkken | 4 sov

Prisantydning	3 750 000,-
Omkostninger	114 490,-
Totalpris	3 864 490,-
BRA-i	223 kvm
Totalt BRA	223 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1955

Tomt	654 kvm, eiet

Megler	Sofie Egge Husby
Telefon	912 49 019
E-post	s.husby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik v/ Sofie Egge Husby har gleden av å presentere Stathellegata 7!

- Denne flotte eneboligen har en meget attraktiv og etterspurt beliggenhet på Gimsøy i Skien. Her har man umiddelbar nærhet til dagligvareforretninger, barnehage, skole og offentlig kommunikasjon. I tillegg til dette er det kun 1,8 km til Skiens midtpunkt. Her kan man bo meget lettvint med gangavstand til viktige fasiliteter.

- Denne boligen er vesentlig oppgradert og påkostet de seneste årene og holder en gjennomgående god standard. Boligen er svært innholdsrik med hele 2 kjøkken, 2 bad, 2 stuer og totalt 4 soverom. Det er mulighet for å leie ut boligens 2. etasje som utleie av egen bolig. Tomten er pent opparbeidet og ligger skjermet og solrikt til med et barnevennlig hageområde.

Arealer og innhold

BRA-i:	223 kvm
Totalt BRA:	223 kvm
TBA:	25 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 72 kvm. 4 boder, vaskekjeller, vedkjeller og uinnredet kjellerrom.
Total BRA: 72 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Gang, trapperom, 2 soverom, bad, kjøkken, stue og kott.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 21 kvm.

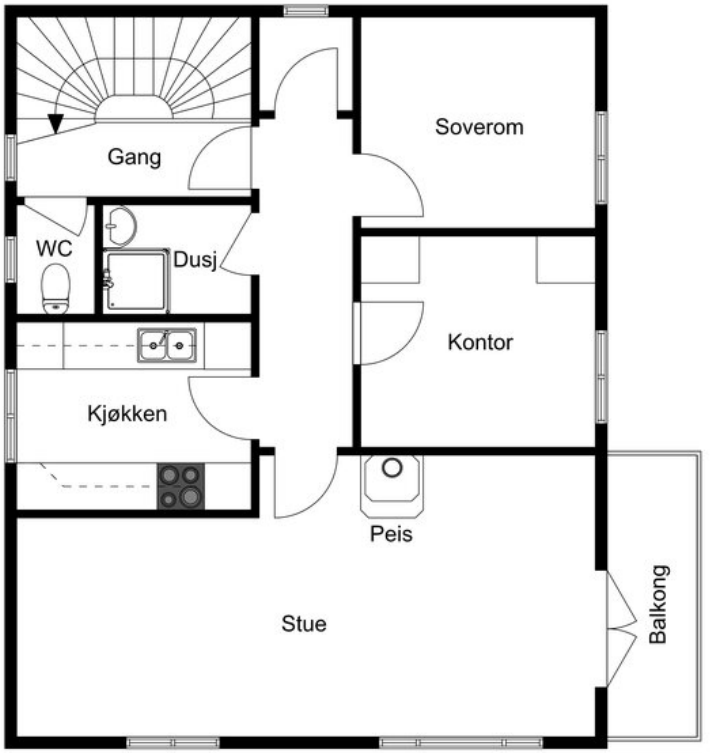
2. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Gang, trapperom, toalett, 2 soverom, bad, kjøkken, stue og kott.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 4 kvm.



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

1 etasje

Produced by DIAKRIT



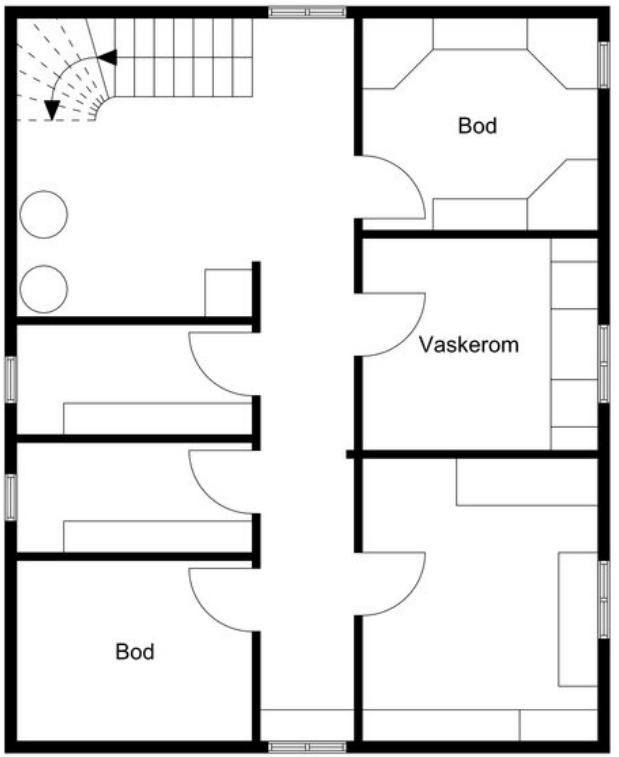
Overetasje

Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by DIAKRIT

Forklaring av bilde/rommet

Forklaring av bilde/rommet



Underetasje

Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by DIAKRIT



1 etasje



Overetasje



Underetasje

Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by DIAKRIT












1. etasje






















2. etasje





























Informasjon

Stathellegata 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0182/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Stathellegata 7, 3732 SKIEN
Gnr 300, bnr 3704 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Hanna Emilie Sandsodden
André Myrene Pedersen

Kjøpesum og omkostninger
3 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger:
93 750,00 (Dokumentavgift)
240,00 (Pantattest kjøper)
500,00 (Tinglyst pantedokument)
500,00 (Tinglyst skjøte)
19 500,00 (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
94 990,00 (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
114 490,00 (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
3 844 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
3 864 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 223 kvm
Totalt BRA: 223 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 72 kvm. 4 boder, vaskekjeller, vedkjeller og uinnredet kjellerrom.
Total BRA: 72 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Gang, trapperom, 2 soverom, bad, kjøkken, stue og kott.

Total BRA: 75 kvm.
TBA: 21 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Gang, trapperom, toalett, 2 soverom, bad, kjøkken, stue og kott.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 4 kvm.

Innhold

1. etasje: Gang, trapperom, 2 soverom, bad, kjøkken, stue og kott
2. etasje: Trapperom, toalett, 2 soverom, bad, kjøkken, stue, gang og kott
Kjeller: 4 boder, vaskekjeller, vedkjeller og uinnredet kjellerrom
I tillegg er det et svært praktisk loftsrom

Standard

Fra overbygget inngangsparti er det adkomst til trivelig gang med egen inngang til boligens 1. etasje. Velkommen inn i pen hall med plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Fra hall i boligens 1. etasje er det inngang til stue, kjøkken, baderom, to soverom og praktisk bodrom.

I boligens hovedetasje er det en innbydende stue med god plass til langbord, sofagruppe og annen møblement. Fra stuen er det utgang til svært solrik, vestvendt terrasse og pent hageområde. Koselig peisovn gir god varme til denne etasjen. De store vindusflatene sørger for rikelig med dagslys i alle oppholdsrom. Kjøkkenet i denne etasjen er lyst og trivelig med god oppbevaringsplass i over- og underskap, samt. skuffeseksjoner. Pent baderom med varmekabler i gulv og spotter i himling. Dette baderommet er utstyrt med dusjkabinett, WC, servant og servantskap. Det er to gode soverom i denne etasjen, begge med gulvvarme. Soverom I har god plass til dobbeltseng, nattbord og annen møblement. Soverom II har innebygd garderobeskap og plass til både seng og nattbord, som gjør det ideelt som barnerom eller gjesterom.

Fra gang er det trapp opp til boligens 2. etasje. I hall er det et separat toalettrom, trapp opp til meget romslig loftsrom (ikke målbart areal pga. takhøyde) samt. egen inngang til denne etasjen. Fra hall er det inngang til romslig stue, kjøkken, baderom og to soverom.

I boligens 2. etasje er det en svært romslig stue med god plass til sofagruppe, langbord og annen møblement. De store vindusflatene sørger for et meget godt lysinnslipp i denne etasjen. Fra stuen er det utgang til solrik balkong. Det er også en koselig vedovn i denne stuen som sørger for god varme av denne etasjen. Lyst og trivelig kjøkken med god oppbevaringsplass i over- og underskap samt. skuffeseksjoner. Baderommet i denne etasjen er utstyrt med dusjkabinett, servant, servantskap, naturlig avtrekk, stoppekran og opplegg for vaskemaskin. Det er to soverom i denne etasjen. Soverom III med god plass til dobbeltseng, nattbord og annen møblement. Soverom IV med garderobeskap og god plass til seng, nattbord og kontorpult. Denne etasjen har vært leid ut av nåværende eier.

For øvrig er det meget god oppbevaringsplass i kjeller. Kjelleren består av flere boder som gir rikelig med lagringsplass. I tillegg er det et romslig vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, som gjør hverdagen praktisk og effektiv.

Modernisering og påkostninger

I følge selger er følgende moderniseringer og påkostninger utført:

2002:
- Stein, lekter og undertak

- Renner, nedløp og beslag

2005:

- Nye vinduer

2010:

- Ny terrasse 1. etg
- Lagt gulvvarme, helsveiset gulvbelegg på bad 1. etg
- Byttet avløpsrør fra 2.etg til kjellergulv
- Montert våtromsplater og innredning
- Byttet vask, klosett og rør på toalettrom

2018:

- Sveiset nytt belegg og nye rør på bad 2. etg
- Opparbeidet gårdsplass

2020:

- Ny isolasjon i tak, panelvegger, slett tak og varme i gulv på soverom i 1. etg
- Nytt dusjkabinett
- Ny ytterdør
- Slett tak i stue
- Rehabilitert elektrisk i soverom I 1. etg

2021:

- Ny varmepumpe
- Nye kurser i sikringsskap

2023:

- Ny innredning bad 1. etg
- Byttet innmat i alle sikringsskap

2024:

- Malt fasade
- Nytt sikringsskap 1. etg
- Rehabilitert elektrisk soverom II og hall i 1. etg
- Ny isolasjon i yttervegg og varme i gulv på soverom II i 1. etg
- Ny isolasjon for støydemping i vegger i gang 1. etg
- Montert nytt takpunkt

Sammendrag selgers egenerklæring

Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært. Bad 1. Etg + Bad 2. Etg: Helsveiset belegg utført av Gulliksen og Sønn AS Vannrør og avløp utført av Sør og Sør AS. Elektrisk utført av Elektro Lunde AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja. Helsveiset belegg, nytt sluk med klemring.

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
Ja. I 2019 kom det kloakk opp i sluket i vaskekjeller som følge av at det var kastet våtservietter i toalettet over lengre tid. Avløp ut til kommunalt nett ble spylt rent, samt at rørene ble etterkontrollert.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært. Sør og Sør AS: Bad/kjøkken 1.Etg + 2.Etg rørleggerarbeider. Demontert og plugget vannledninger i bad 2.Etg. Rehab bad 2.Etg. Utskifting av stoppekran. Omlegging av vannledning i kjeller og kaldtvannsledning til 2. Etg. Mysk Entreprenør AS: Montering og tilkobling av varmtvannsbereder

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja. Kommer fukt opp igjennom kjellergulv, saltutslag på gulv og noen vegger.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja. Fuktmerker i bod 1. Etg under vindu. Fuktmerker på loftet rundt pipe. Ikke oppdaget fukt på disse plassene under vårt eie.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja. Sprekker i betongen inngangsparti. Avskalling inn til armering grunnmur øst. Armering rengjort og påført antirust før avskallingen ble støpt igjen. Overmalt med murmaling. Det er sprekker i grunnmur, både inne i kjeller og ute. Vi har ikke lagt merke til at disse har blitt større under vårt eie.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Arbeid utført av Elektro Lunde i henhold til samsvarserklæring.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Ja. Muring av skade på grunnmur øst gjort på egeninnsats.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Ole Erik Forberg: Skifte av vinduer. Egeninnsats: Byttet ett terrassebord. Lagt terrasse dekke på balkong 2 etg 3/4 av sørvegg er skrapet helt ren før ny maling Østvegg renskrapet og malet. Øvre del 2013 og nedre del i 2020 Deler av huset er skrapet og malt i 2024.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Ja. Det er egen strømmåler, varmtvannsbreder og egen internettkabel for 2 etg. 2. etg har vært benyttet som utleieleilighet i vårt eie.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja. Boligen er bygget som tomannsbolig. Det er to separate leiligheter med felles inngangsdør og trappehus.

Er det foretatt radonmåling?
Ja. Sporfilm med følgende kode er aktuelle for Stathellegata 7 240894 Soverom 1. etg 240891 Soverom 2. etg. År: 2013. Verdi: 30.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig

Valua Telemark AS v/ Tobias Tollefsjord

Byggemåte

Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:

Enebolig er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tre, og er kledd med liggende panel og stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, koblet glass og enkelt glass.

Antall TG 2 er 21 stk og gjelder drenering, grunnmur, kjeller, balkong, terrassedør, yttervegger, loft, vinduer, taknedløp, takkonstruksjon, utstyr på tak, ildsted, toalettrom, trapp, avløpsrør, elektrisk, våtrom 1. etg & 2. etg og trapp.
Antall TG 3 er 0 stk.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Stige
- Knivlist på kjøkkenet

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Det er mulig å leie ut boligens 2. etasje som utleie av del av egen bolig. Det er intern tilgang mellom etasjene. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut. Boligen er opprinnelig tegnet inn som tomannsbolig i byggetegninger, men har vært omregistrert til enebolig.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul

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 oppvarming via varmepumpe, panelovner og gulvvarme. For øvrig er det peisovn i begge etasjer.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh. Selger opplyser om at dette forbruket kun gjelder for 1. etasje da 2. etasje har vært leid ut. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 27 925,-pr. 2024

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 7 191,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 859,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 979 365,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 3 721 586,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Coax fra Telenor, kr. 859,- i mnd.
Viken Fiber skal grave ned fiber i løpet av 2025.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 654 kvm (Eiertomt)
Pen og lettstelt tomt pent opparbeidet med plen-/hageområde rundt boligen samt gjerde i tomtegrenser. Tomten rikt er beplantet med diverse prydbusker, frukttrær og hekk. Det er gruset innkjørsel og gårdsplass med flere biloppstillingsplasser. Praktisk utebod og for øvrig god plass til aktiviteter. Eiendommen har meget gode solforhold fra tidlig morgen til sen kveld.

Parkering

Det er flere biloppstillingsplasser på gruset innkjørsel.

Adkomst

Fra Skien sentrum følger man Klostergata og Grogata sørover. I krysset ved Kiwi/Gimsøy skole tar man inn til venstre. Følg veien og sving til venstre inn på Stathellegata. Følg veien til du får boligen på høyre hånd. Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i barnevennlig og godt etablert boligområde på Gimsøy i Skien. Det er kort avstand til skoler, barnehager, matbutikker, Sykehuset Telemark, Herkules kjøpesenter, Skien Fritidspark m.m. Gode bussforbindelser fra Porsgrunnsvegen til Skien og Porsgrunn. Her bor man lettvint til med "alt" man skulle trenge i umiddelbar nærhet.

Skoler og barnehager

Barnehager:
Gimsøy barnehage 0.5 km
Klosterskogen barnehage 1 km
Trekløveren barnehage 1.4 km

Skoler:
Moflata skole 1.6 km (skolekrets)
Kjørbekkhøgda skole 2.4 km
Lunde barneskole 2.3 km
Gimsøy skole 0.4 km (skolekrets)

Skien videregående skole 1.1 km
Hjalmar Johansen vgs. 1.6 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.
Barneskole: Moflata skole
Ungdomsskole: Gimsøy skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av bolig datert 21.06.1955.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav og er en del av kommuneplanen datert 02.05.2024.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 300 bnr. 2356 i Skien kommune («hovedbølet»).

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

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

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

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.

Trygghetspakke kjøper

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel

etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om

budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum – estimert til 45 000,-
Tilrettelegging: 19 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 8 917,75,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt.

forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 104 217,75,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. september 2024

Ansvarlig megler

Christina Wold, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92860518

Megler

Sofie Egge Husby, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91249019

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Stathellegata 7

Stathellegata 7
3732 SKIEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1955
BRA: 223 m^2
BRA-i: 223 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	9	21	0	0

Supertakst
GNR: 300 BNR: 3704
Tobias Tollefsjord
VALUA TELEMARK AS
tobias@fidens.no
45428014
Stathellegata 7
3732 Skien

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/22341

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

-Observerte symptomer på fukt i kjeller er å regne som normalt og forventet ut fra alder og byggemetode, men innebærer at fukten som transporteres gjennom gulv og yttervegger må kunne fordampe til romluften og ventileres ut. Det kan oppstå akkumulering eller magasinering av fukt dersom vegger og gulv dekkes til av innbo eller kles inn. Uansett, om det foretas redrenering eller bortledning av overflatevann, skal man være klar over at det fremdeles vil være risiko for kapillært oppsug fra fundamenter og kjellergulv på eldre bygg, da det ikke ble benyttet fuktsperre mot grunnen den gangen denne boligen ble bygget.
-Det ble stedvis registrert synlige tegn på fukt i form av saltutslag nederst på kjellerytttervegger og gulv.
-Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Anbefalte tiltak

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil og være avgjørende.
-Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

-Det registreres en del sprekker i grunnmuren.

Eier opplyser om at sprekkene ikke har forverret seg i demmes eie.

Anbefalte tiltak

-Det synes ikke nødvendig med strakstiltak, men skaden bør holdes under jevnlig oppsyn og det må påregnes utbedring dersom tilstanden endrer seg.

Rom under terreng

Oppsummering

-Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på kjellervegger. Undersøkelsen viser forhøyde verdier på nedre del av kjellervegger. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Fuktsøk på kjellervegger gir kun en indikasjon. For nøyaktige målinger må det utføres fuktmåling med probe over tid.

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'

Anbefalte tiltak

-Jevnlig tilsyn anbefales. Ved endringer i fuktnivå må det påregnes utført utbedringer.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong (2.etg):
-Forventet brukstid er passert på tettesjikt (blekk).

Rekkverk er lavt (ca. 76 cm) i henhold til dagens referansenivå på 100 cm. Med bakgrunn i byggeåret, er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100 cm. For å bedre personsikkerheten, anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet, som er 100 cm over ferdig gulv, selv om det med bakgrunn i byggeåret ikke er et krav.

Platting (1.etg):
Platting virker å være i god stand i forhold til alder, men generelt vedlikehold må påregnes.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0/1 må tekkingen skiftes ut. Ved bytte av tekking bør alle arbeider dokumenteres.

Vinduer og dører

Oppsummering

-Karmene i dører (terrassedør, 1. etg) er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
-Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket (kjeller og loft).

Anbefalte tiltak

-Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig utover løpende vedlikehold.
-Vinduer i kjeller og på loft bør utskiftes med tanke på alder, vedlikeholdsbehov og energieffektivitet.

Yttervegger

Oppsummering

-Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
-Det kan ikke konstateres musetetting.
-Det er stedvis registrert punktråte i kledningsbord.

Merknad:
Manglende lufting gir fare for råte i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

-Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved for eksempel tilleggsisolering og lignende.
-Musebånd bør kontrolleres rundt det hele og det må påregnes utbedringer av musebånd eller montering av for eksempel musebørste.
-Det presiseres at godt fremtidig vedlikehold kan utsette eller forlenge eventuelle behov for utbedringer.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

-Det er mangelfull ventilering av takkonstruksjonen.
-Fukt/fuktskjolder rundt gjennomføring ved pipe.

Anbefalte tiltak

-Lufting/ventilering bør forbedres.
-Fuktskjolder rundt gjennomføring til pipe er fra tidligere lekkasje. En generell anbefaling er å hold slike gjennomføringer under oppsikt.

Renner og nedløp

Oppsummering

-Takrenner på balkong er fra byggeåret og har passert forventet levetid. Manglende nedløp.
-TG-2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert på beslag som er vanskelig/umulig å besiktige.

Anbefalte tiltak

-Takrenner på balkong bør byttes og nedløp bør etableres.
-Ytterligere undersøkelser anbefales for forholdene ligger til rette for det. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG-1 eller bedre må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler. Overbygd tak ved inngangsparti er sjekk fra stige.

-Takkonstruksjonen virker å være i god stand, men betydelig gjenværende levetid med korrekt vedlikehold.

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Taktekking'

Anbefalte tiltak

-Det synes ikke nødvendig til tiltak utover jevnlig tilsyn.

Utstyr på tak

Oppsummering

-Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Utløser likevel TG-2 på bakgrunn av personsikkerhet.

Merknad:
Det er montert enkle snøfangere av typen NOMO Zeta på hele taket, men disse er ikke SINTEF-godkjent.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales montert godkjente snøfangere på hele taket.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
-Pipa har rennemerker etter sotvann.

Anbefalte tiltak

-Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.
-Sotvann kan være tegn på manglende tildekking av pipe over tak, utettheter eller lignende (kan sees i sammenheng med fuktskjolder rundt gjennomføring til pipe. Er av elder karakter).

Toalettrom

Oppsummering

-Det er kun naturlig ventilasjon i rommet.

Anbefalte tiltak

-Det bør vurderes etablert mekanisk avtrekk i rommet (krav for å få TG1).

Trapp

Oppsummering

-Åpninger i rekkverket er større enn dagens krav på maks. 10 cm.

Merknad:
Det stilles ikke krav til trapp som går til rom som ikke er godkjent for varig opphold (kjeller). Det opplyses likevel at det anbefales håndløper og å redusere åpninger til maksimalt 10 cm.

Anbefalte tiltak

-Åpninger er såpass store at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales å redusere åpninger.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er hovedsakelig en skjult konstruksjon. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, påviste avvike, symptomer på avvik og funksjonstest.

-Forventet brukstid på støpejernsrør er utløpt.

Merknad:
Eier opplyser at tidligere eier har fått kontrollert utvendig avløp og at dette så greit ut (2019).

Anbefalte tiltak

-Siden anlegget fungerer i dag er det ikke nødvendig med strakstiltak, men ved eldre anlegg kan skader plutselig oppstå.

Elektrisk

Oppsummering

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.

-Eier opplyser at sikring (kurs 6) løser ut ved bruk av vaskemaskin fra tid til annen.
-Det foreligger ikke komplett dokumentasjon på anlegget.

Anbefalte tiltak

-Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll utført av registrert elektro-installasjonsvirksomhet samt retting av eventuelle avvik for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av påviste avvik og manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Våtrom: 1.etg

Oppsummering av overflater

-Det er registrert 15mm fall på ca. 2000mm. Dette tilfredsstiller ikke kravet til TEK17 som sier 1:100, som tilsvarer 20mm på 2000mm.
-Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilleggsopplysing:
Våtrommet fungerer med dette avviket basert på SINTEF-rapport vedr. fall på gulv hvor det slås fast av gulv med fall på minst 1:200 vil lede lekkasjevann til sluk, Sitat: "Tilført vann på et horisontalt gulv vil bygge seg opp til et nivå som gir avrenning når nivået tilsvarer et fall til sluk på ca. 1:200 (0,5 %). For at fall til sluk skal være effektivt må det ferdige gulvet ha et reelt fall på minst 1:200 (0,5 %)."

Anbefalte tiltak overflater

-Det anses ikke som økonomisk rasjonelt å utbedre avviket da gulvfallet ennå oppfyller sin tiltenkte funksjon.
-Så lenge det benyttes dusjkabinett synes det ikke nødvendig med fuktsikring. Ved endring av dusjløsning må vindu fuktbeskyttes.

Oppsummering av ventilasjon

-Rommet har kun naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon

-Mekanisk avtrekk bør etableres.

Våtrom: 2.etg

Oppsummering av overflater

-Det kan ikke konstateres bruk av godkjente membransystemer på vegg (usikkert tettsjikt).
-Flassende maling i himling grunnet fuktpåkjenninger (se ventilasjon).

Anbefalte tiltak overflater

-Om mulig, bør dokumentasjon innhentes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Det kan ikke konstateres bruk av godkjente membransystemer på vegg (usikkert tettsjikt).
-Det er registrert utette rørgjennomføringer i vegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Om mulig, bør dokumentasjon innhentes.
-Utette rørgjennomføringer bør tettes på egnet måte.

Oppsummering av ventilasjon

-Rommet har kun naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon

-Mekanisk avtrekk bør etableres for å begrense fuktpåkjenninger på baderommet.

Øvrig: Trapp (inngangsparti)

Oppsummering

-Det er registrert større sprekker i betong.
-Det er registrert synlig armering i dekke under trapp (rust utvikling).
-Mangler rekkverk i trapp.

Merknad:
Rekkverk på depot er lavt (ca. 77 cm) i henhold til dagens referansenivå på 100 cm. Med bakgrunn i byggeåret, er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100 cm. For å bedre personsikkerheten, anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet, som er 100 cm over ferdig gulv, selv om det med bakgrunn i byggeåret ikke er et krav.

Anbefalte tiltak

-Det synes ikke nødvendig med strakstiltak, men skaden bør holdes under jevnlig oppsyn og det må påregnes utbedring dersom tilstanden endrer seg.
-Det bør etableres rekkverk i trapp for å bedre personsikkerheten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.9.2024

Rapportdato
23.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: **André Myrene Pedersen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Hanna Emile Sandsodden** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tobias Tollefsjord** Telefon: **45428014**
Firma: **VALUA TELEMARK AS** Epost: **tobias@fidens.no**
Adresse: **Bølevegen 212, 3732 Skien**



Om bygningssakkyndig:

Mottok svennebrevet mitt i murerfaget i 2010 og jobbet deretter i bygg- og håndverksbransjen fram til jeg påbegynte videreutdannelsen ved Fagskolen i Vestfold og Telemark (bygg) i 2020. Etter endt skolegang gikk ferden videre til Norges Eiendomsakademi (NEAK) der jeg fullførte tilstandsanalyse- og verditaksering av boliger, samt mottok våtromssertifikatet for kontrollerende (modul C) via Fagrådet for våtrom (FFV).

Egne premisser:

Tilstandsrapport er gyldig i 12 mnd. fra befaringsdagen.

Informasjon om boligen

Adresse: **Stathellegata 7, 3732 Skien**

Kommunenr:	4003	Gårdsnr:	300	Bruksnr:	3704	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1955**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte
Enebolig er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tre, og er kledd med liggende panel og stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, koblet glass og enkelt glass.

Innhold
Primærrom:
1. etasje: Gang, trapperom, 2 soverom, bad, kjøkken, stue.
2. etasje: Trapperom, toalett, 2 soverom, bad, kjøkken, stue, gang.
Sekundærrom:
Kjeller: 4 boder, vaskekjeller, vedkjeller, uinnredet kjellerrom.
1. etasje: Kott.
2. etasje: Kott.
Loft: Bod.

Standard
Kjeller
Bod 1: Støpt og malt overflate på gulv, og betong og malt overflate på vegger. Trefiberplater.
Bod 2: Støpt og malt overflate på gulv, og betong, malt overflate og rupanel på vegger. Malt overflate i himling trefiberplate.
Bod 3: Støpt og ubehandlet gulv, og betong og malt overflate på vegger. Ubehandlet himling trefiberplater. Internettskap.
Bod 4: Støpt og ubehandlet gulv, og betong og malt overflate på vegger. Ubehandlet himling trefiberplater.

Vaskekjeller: Støpt og malt overflate på gulv, og betong, malt overflate og malt panel på vegger. Trefiberplater i himling. Opplegg for vaskemaskin.
Vedkjeller: Støpt og ubehandlet gulv, og betong og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling trefiberplater.
Uinnredet kjellerrom: Støpt og malt overflate på gulv, og betong og malt overflate på vegger. Ubehandlet himling trefiberplate. Bereder, sikringsskap og stoppekran.

1. etasje
Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap.
Trapperom: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Trapp.
Soverom 1: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.
Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.
Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, wc, servant og servantskap.
Kjøkken: Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.
Stue: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn og panelovn. Utgang til terrasse.
Kott: Tregulv og ubehandlet vegger trefiberplater. Ubehandlet himling trefiberplater.

2. etasje
Trapperom: Teppe på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Trapp.
Toalett: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utstyrt med wc, servant og naturlig avtrekk.
Soverom 1: Tregulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.
Soverom 2: Tregulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.
Kott: Belegg på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling.
Bad: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Reflektorovn. Utstyrt med dusjkabinett, servant, servantskap, naturlig avtrekk, stoppekran og opplegg for vaskemaskin.
Kjøkken: Belegg på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.
Stue: Tregulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn og panelovn. Utgang til balkong.
Gang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Sikringsskap.

Loft
Kaldt loft med gangbart gulv (ikke målbart areal pga. takhøyde).

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	75	75	0	0	21
2. etasje	76	76	0	0	4
Kjeller	72	72	0	0	0
Totalt m²	**223**	**223**	**0**	**0**	**25**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	75	73	2	Gang, trapperom, 2 soverom, bad, kjøkken, stue	Kott.
2. etasje	76	74	2	Trapperom, toalett, 2 soverom, bad, kjøkken, stue, gang.	Kott.
Kjeller	72	0	72		4 boder, vaskekjeller, vedkjeller, uinnredet kjellerrom.
Totalt m²	**223**	**147**	**76**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.
BRA-i er avrundet iht. matematiske avrundingsregler.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur av pusset betong/betongstein.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at det ble drenert rundt 2000.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

-Observerte symptomer på fukt i kjeller er å regne som normalt og forventet ut fra alder og byggemetode, men innebærer at fukten som transporteres gjennom gulv og yttervegger må kunne fordampe til romluften og ventileres ut. Det kan oppstå akkumulering eller magasinering av fukt dersom vegger og gulv dekkes til av innbo eller kles inn. Uansett, om det foretas redrenering eller bortledning av overflatevann, skal man være klar over at det fremdeles vil være risiko for kapillært oppsug fra fundamenter og kjellergulv på eldre bygg, da det ikke ble benyttet fuktsperre mot grunnen den gangen denne boligen ble bygget.
-Det ble stedvis registrert synlige tegn på fukt i form av saltutslag nederst på kjellerytttervegger og gulv.
-Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil og være avgjørende.
-Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Grunnmur av betong/betongstein.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
I følge NGU.no er boligen bygget på løsmasser.	
Type grunnmur i kjeller	Betong, Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

-Det registreres en del sprekker i grunnmuren.

Eier opplyser om at sprekkene ikke har forverret seg i demmes eie.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det synes ikke nødvendig med strakstiltak, men skaden bør holdes under jevnlig oppsyn og det må påregnes utbedring dersom tilstanden endrer seg.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Grovkjeller
Grovkjeller med pussede og malte mur/betongvegger, samt enkelte delevegger i trevirke.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

-Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på kjellervegger. Undersøkelsen viser forhøyde verdier på nedre del av kjellervegger. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Fuktsøk på kjellervegger gir kun en indikasjon. For nøyaktige målinger må det utføres fuktmåling med probe over tid.

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Jevnlig tilsyn anbefales. Ved endringer i fuktnivå må det påregnes utført utbedringer.

6.4 Balkong, terrasse, platting





Type	Balkong, Platting
Boligen er utstyrt med en sør-vendt balkong på ca. 4 kvm med adkomst fra stue i 2. etasje, og en vest-vendt platting på ca. 21 kvm med adkomst fra stue i 1. etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier har byttet terrassebord på balkong (2.etg), og det ble etablert ny terrasse/platting i 2010 (1.etg).	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Balkong (2.etg):
-Forventet brukstid er passert på tettesjikt (blekk).

Rekkverk er lavt (ca. 76 cm) i henhold til dagens referansenivå på 100 cm. Med bakgrunn i byggeåret, er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100 cm. For å bedre personsikkerheten, anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet, som er 100 cm over ferdig gulv, selv om det med bakgrunn i byggeåret ikke er et krav.

Platting (1.etg):
Platting virker å være i god stand i forhold til alder, men generelt vedlikehold må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0/1 må tekkingen skiftes ut. Ved bytte av tekking bør alle arbeider dokumenteres.

6.5 Vinduer og dører









Beskrivelse
1. og 2. etasje: Vinduer i trerammer med 2-lags isolerglass, fra 2005. Loft og kjeller: Vinduer i treramme med 1-lags glass, fra byggeår (1955). 1. etg: Ytterdør fra 2020. Formpressede innerdører, fra 2024. Terrassedør i treramme med 2-lags isolerglass, fra 1995. 2. etg: Innvendige fyllingsdører m/ og uten glass, fra byggeår (1955). Terrassedør i treramme med 2-lags isolerglass, fra 1995.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er periodevis blitt byttet vinduer og dører i boligen (se beskrivelse for dato).	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

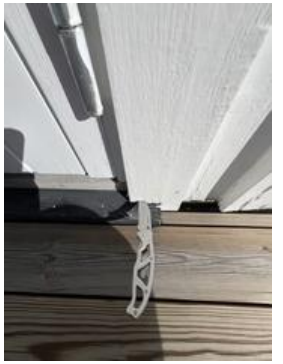
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
-Karmene i dører (terrassedør, 1. etg) er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. -Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket (kjeller og loft).	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
-Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig utover løpende vedlikehold. -Vinduer i kjeller og på loft bør utskiftes med tanke på alder, vedlikeholdsbehov og energieffektivitet.





6.6 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel. Pusset og malt overflate på grunnmur.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser 3/4 av sørvegg og hele øst vegg er skapet og malt. Øvrige veggflater er kun malt.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja



Oppsummering av yttervegger	TG-2

-Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
-Det kan ikke konstateres musetetting.
-Det er stedvis registrert punktråte i kledningsbord.

Merknad:
Manglende lufting gir fare for råte i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved for eksempel tilleggsisolering og lignende.
-Musebånd bør kontrolleres rundt det hele og det må påregnes utbedringer av musebånd eller montering av for eksempel musebørste.
-Det presiseres at godt fremtidig vedlikehold kan utsette eller forlenge eventuelle behov for utbedringer.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft

Kaldtloft med adkomst via loftstrapp.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2

-Det er mangelfull ventilering av takkonstruksjonen.
-Fukt/fuktskjolder rundt gjennomføring ved pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Lufting/ventilering bør forbedres.
-Fuktskjolder rundt gjennomføring til pipe er fra tidligere lekkasje. En generell anbefaling er å hold slike gjennomføringer under oppsikt.

6.8 Renner og nedløp





Type	Metall

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra 2003, opplyser eier.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Se beskrivelse.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2

-Takrenner på balkong er fra byggeåret og har passert forventet levetid. Manglende nedløp.
-TG-2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert på beslag som er vanskelig/umulig å besiktige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Takrenner på balkong bør byttes og nedløp bør etableres.
-Ytterligere undersøkelser anbefales for forholdene ligger til rette for det. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG-1 eller bedre må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak

Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner. Kaldtloft med adkomst via loftstrapp.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler. Overbygd tak ved inngangsparti er sjekk fra stige.

-Takkonstruksjonen virker å være i god stand, men betydelig gjenværende levetid med korrekt vedlikehold.

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Taktekking'

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det synes ikke nødvendig til tiltak utover jevnlig tilsyn.

6.10 Taktekking



Type tekking	Betongstein
Taktekking av betongtakstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at det tak ble skiftet i 2003 (undertak, lekter, sløyfer og takstein).	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking — **TG-1**

Taktekkingen virker å være i god stand, men betydelig gjenværende levetid med korrekt vedlikehold og tilsyn.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak — **TG-2**

-Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Utløser likevel TG-2 på bakgrunn av personsikkerhet.

Merknad:
Det er montert enkle snøfangere av typen NOMO Zeta på hele taket, men disse er ikke SINTEF-godkjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales montert godkjente snøfangere på hele taket.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskiller av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-1**

1. etg:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 12mm over hele rommet og ca. 3mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom (2) registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 4mm over 2 meter.

2. etg:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 8mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom (1) registreres det et høydeavvik på ca. 8mm over hele rommet og ca. 3mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Ingen betydelige skjevheter og nedbøyninger ble påvist.

6.13 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Teglsteinspipe med 2 røykløp, fra byggeår (1955).	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert eldre vedovner i 1. og 2. etasje.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein — **TG-2**

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
-Pipa har rennemerker etter sotvann.





Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.
-Sotvann kan være tegn på manglende tildekking av pipe over tak, utettheter eller lignende (kan ses i sammenheng med fuktskjolder rundt gjennomføring til pipe. Er av elder karakter).

6.14 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei



Oppsummering av overflater og innredning TG-1

1. etg:
Kjøkken med slette fronter og benkeplate av heltre. Fliser over kjøkkenbenk og opplegg for vaskemaskin. Malte overflater og laminat gulv.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

2.etg:
Kjøkken med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Flis over kjøkkenbenk og opplegg til vaskemaskin. Malte overflater og laminat gulv.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Merknad:
Det anbefales å installere lekkasjesikring på kjøkkenene.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Kjøkkenvifte med utlufting til utsiden.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Merknad:
Boligen er utstyrt med 2 boenheter i henholdsvis 1. og 2. etasje. Brannskille i etasjskille er ikke kontrollert og kan antas at er fra byggeår og oppfyller dermed ikke dagens brannkrav. Avviket utløser ikke krav om tiltak da det var godkjent på oppføringstidspunktet.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Toalettrom med gulvmontert toalett og servant. Naturlig ventilasjon	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-2**
-Det er kun naturlig ventilasjon i rommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det bør vurderes etablert mekanisk avtrekk i rommet (krav for å få TG1).	

6.17 Trapp





Beskrivelse	
Tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
-Åpninger i rekkverket er større enn dagens krav på maks. 10 cm. Merknad: Det stilles ikke krav til trapp som går til rom som ikke er godkjent for varig opphold (kjeller). Det opplyses likevel at det anbefales håndløper og å redusere åpninger til maksimalt 10 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Åpninger er såpass store at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales å redusere åpninger.	

6.18 Avløpsrør



Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Det er avløpsrør av plast i boligen og støpejern fra inntak til offentlig avløpsledning.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser om at det har blitt gradvis byttet avløpsrør gjennom årene (2010, 2014 og 2018).	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Avløpsrør er hovedsakelig en skjult konstruksjon. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, påviste avvike, symptomer på avvik og funksjonstest. -Forventet brukstid på støpejernsrør er utløpt. Merknad: Eier opplyser at tidligere eier har fått kontrollert utvendig avløp og at dette så greit ut (2019).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Siden anlegget fungerer i dag er det ikke nødvendig med strakstiltak, men ved eldre anlegg kan skader plutselig oppstå.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Boligen er utstyrt med kobberrør fra ulike årstall (2010, 2014, 2018).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det har blitt byttet rør i sammenheng med kjøkken, bad og toalettrom, samt ny hovedvannledning og stoppekran i kjeller.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Det ble ikke påvist feil eller mangler på vannrør. Dokumentasjon på utførte arbeider av fagfolk er framvist.

6.20 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskap med automatsikringer i gang (kjeller, 1.etg og 2.etg).

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

2024:
Nytt sikringsskap i 1.etg.

2020-2024:
Byttet innmat i alle sikringsskap, lagt opp noen nye kurser, rehabilitert det elektrisk på soverom (1, 2) og gang i 1.etg. Dokumentasjon framvist.

2001:
Bytte alt det elektriske.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ja
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei



Oppsummering av elektrisk **TG-2**

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.

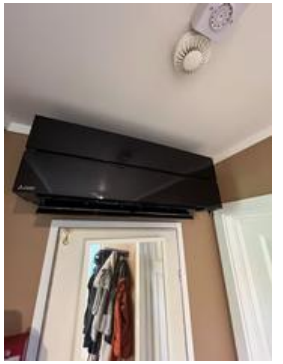
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

-Eier opplyser at sikring (kurs 6) løser ut ved bruk av vaskemaskin fra tid til annen.
-Det foreligger ikke komplett dokumentasjon på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll utført av registrert elektro-installasjonsvirksomhet samt retting av eventuelle avvik for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av påviste avvik og manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

6.21 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe fra 2021.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Eier hadde tilsyn av fagfolk og fikk beskjed om at service ikke var nødvendig ennå.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral **TG-0**

Merknad:
Som en generell anbefaling bør det gjennomføres service på varmepumper hvert 2. til 3. år.

6.22 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
2x 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-0**

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilasjon med til-luft via spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Merknad:
Naturlig avtrekksventilasjon med til-luft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.24 Våtrom: 1.etg







Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet er kledd med våtromsplater på vegg og belegg på gulv, samt takess i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet er renovert i 2010. Dokumentasjon er framvist.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**

-Det er registrert 15mm fall på ca. 2000mm. Dette tilfredsstiller ikke kravet til TEK17 som sier 1:100, som tilsvarer 20mm på 2000mm.
-Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilleggsopplysning:
Våtrommet fungerer med dette avviket basert på SINTEF-rapport vedr. fall på gulv hvor det slås fast av gulv med fall på minst 1:200 vil lede lekkasjevann til sluk, Sitat: "Tilført vann på et horisontalt gulv vil bygge seg opp til et nivå som gir avrenning når nivået tilsvarer et fall til sluk på ca. 1:200 (0,5 %). For at fall til sluk skal være effektivt må det ferdige gulvet ha et reelt fall på minst 1:200 (0,5 %)."

Anbefalte tiltak overflater

-Det anses ikke som økonomisk rasjonelt å utbedre avviket da gulvfallet ennå oppfyller sin tiltenkte funksjon.
-Så lenge det benyttes dusjkabinett synes det ikke nødvendig med fuktsikring. Ved endring av dusjløsning må vindu fuktbeskyttes.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei



Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Det ble ikke påvist utettheter i tettesjikt (belegg) på befaringsdagen.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Baderommet er utstyrt dusjkabinett, toalett og servant med tilhørende innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er naturlig ventilasjon i rommet.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
-Rommet har kun naturlig avtrekk.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
-Mekanisk avtrekk bør etableres.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra kjøkken mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (8,4%). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS2 og dybdemålingsprober (pga. utilgjengelighet) . Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framvist dokumentasjon fra utførende håndverkere.	

6.25 Våtrom: 2.etg







Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet er kledd med malt tapet og belegg på gulv, samt malt overflate i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er utbedret (byttet belegg) i 2018, opplyser eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**
-Det kan ikke konstateres bruk av godkjente membransystemer på vegg (usikkert tettsjikt). -Flassende maling i himling grunnet fuktpåkjenninger (se ventilasjon).	
Anbefalte tiltak overflater	
-Om mulig, bør dokumentasjon innhentes.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

-Det kan ikke konstateres bruk av godkjente membransystemer på vegg (usikkert tettsjikt).
-Det er registrert utette rørgjennomføringer i vegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Om mulig, bør dokumentasjon innhentes.
-Utette rørgjennomføringer bør tettes på egnet måte.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Baderommet er utstyrt med dusjkabinett og servant med tilhørende innredning.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje med tanke på alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er naturlig ventilasjon i rommet.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

-Rommet har kun naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon

-Mekanisk avtrekk bør etableres for å begrense fuktpåkjenninger på baderommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra kjøkken mot lekkasjesone (gulv). Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS2. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Merknad:
Vegg tilstøtende baderom består av heltre (lag-på-lag med trevirke). Måling er tatt ca. 80mm inn i vegg (på kundens forespørsel) og er ikke utført i veggens hulrom slik det vanligvis skal gjøres. Dette ble gjort på bakgrunn av de bygningsmessige forholden på stedet og målingen kan derfor avvike mer enn vanlig.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framvist dokumentasjon fra utførende håndverkere.

6.26 Øvrig: Trapp (inngangsparti)







Beskrivelse

Trapp og inngangsparti i støpt betong/betongstein med armert støpt dekke og overbygd tak med rekkverk.

Oppsummering av øvrig	TG-2

-Det er registrert større sprekker i betong.
-Det er registrert synlig armering i dekke under trapp (rust utvikling).
-Mangler rekkverk i trapp.

Merknad:
Rekkverk på depot er lavt (ca. 77 cm) i henhold til dagens referansenivå på 100 cm. Med bakgrunn i byggeåret, er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100 cm. For å bedre personsikkerheten, anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet, som er 100 cm over ferdig gulv, selv om det med bakgrunn i byggeåret ikke er et krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det synes ikke nødvendig med strakstiltak, men skaden bør holdes under jevnlig oppsyn og det må påregnes utbedring dersom tilstanden endrer seg.
-Det bør etableres rekkverk i trapp for å bedre personsikkerheten.

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Skien & Porsgrunn
Oppdragsnr.	24-0182/24
Selger 1 navn	André Myrene Pedersen
Selger 2 navn	Hanna Emilie Sandsodden
Gateadresse	Stathellegata 7
Poststed	SKIEN
Postnr	3732

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

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

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 3
Antall måneder: 9

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: KLP Skadeforsikring
Polise/avtalenr.: 81250111

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 24-0182/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagtært
Beskrivelse: Bad 1. Etg + Bad 2. Etg: Helsveiset belegg utført av Gulliksen og Sønn AS Vannrør og avløp utført av Sør og Sør AS Elektrisk utført av Elektro Lunde AS
Arbeid utført av: Gulliksen og sønn AS, Sør og Sør AS, Elektro Lunde AS
Filer: Sør og Sør AS arbeider i 2010.pdf | Sør og Sør AS arbeider 2018.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Helsveiset belegg, nytt sluk med klemring

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: I 2019 kom det kloakk opp i sluket i vaskekjeller som følge av at det var kastet våtservietter i toalettet over lengre tid. Avløp ut til kommunalt nett ble spylt rent, samt at rørene ble etterkontrollert.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av fagtært
Beskrivelse: Sør og Sør AS: Bad/kjøkken 1.Etg+2.Etg rørleggerarbeider Demontert og plugget vannledninger i bad 2.Etg Rehab bad 2.Etg Utskifting av stoppekran Omlegging av vannledning i kjeller og kaldtvannsledning til 2. Etg Mysk Entreprenør AS: Montering og tilkobling av varmtvannsbereder
Arbeid utført av: Sør og sør AS, Mysk Entreprenør AS
Filer: Sør og Sør AS arbeider 2014.pdf | regning-69.pdf | Sør og Sør AS arbeider 2018.pdf | Sør og Sør AS arbeider i 2010.pdf

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Kommer fukt opp igjennom kjellergulv, saltutslag på gulv og noen vegger.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Fuktmerker i bod 1. Etg under vindu. Fuktmerker på loftet rundt pipe. Ikke oppdaget fukt på disse plassene under vårt eie.

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Sprekker i betongen inngangsparti. Avskalling inn til armering grunnmur øst. Armering rengjort og påført antirust før avskallingen ble støpt igjen. Overmalt med murmaling. Det er sprekker i grunnmur, både inne i kjeller og ute. Vi har ikke lagt merke til at disse har blitt større under vårt eie.

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

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

Document reference: 24-0182/24

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Arbeid utført av Elektro Lunde i henhold til samsvarserklæring.

Arbeid utført av: Elektro Lunde AS

Filer

Samsvarserklering Elektrisk.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Muring av skade på grunnmur ost gjort på egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ole Erik Forberg: Skifte av vinduer Egeninnsats: Byttet ett terrassebord Lagt terrasse dekke på balkong 2 etg 3/4 av sørvegg er skrapet helt ren før ny maling Østvegg renskrapet og malet. Øvre del 2013 og nedre del i 2020 Deler av huset er skrapet og malt i 2024

Arbeid utført av: Ole Erik Forberg.

Filer

bestilling vinduer 2004.pdf

Ole Erik Forberg Arbeid Butte av vinduer 2005.pdf

Materialer til takbytte.pdf

Beslag,takrenner, luftehatt og pipebeslag.pdf

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er egen strømmåler, varmtvannsbreder og egen internettkabel for 2 etg. 2. etg har vært benyttet som utleieleilighet i vårt ele.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Boligen er bygget som tomannsbolig. Det er to separate leiligheter med felles inngangsdør og trappehus.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24-0182/24

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sporfilm med følgende kode er aktuelle for Statheliegata 7 240894 Soverom 1. etg 240891 Soverom 2. etg

21.1 Radonmåling

År: 2013

Verdi: 30

Filer

Adobe Scan 12. sep. 2024.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24-0182/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24-0182/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
André Myrene Pedersen	b5fe8babcedd29ba257e14d0bb851f5dfbd7b4f4	24.09.2024 19:33:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanna Sandsodden	53d36ca03787c4fe8e55235fb0ffd0616988742c	24.09.2024 19:37:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

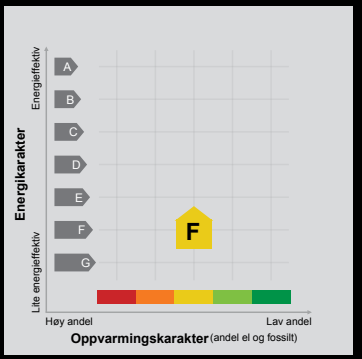
→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
→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

nets

Document reference: 24-0182/24

ENERGIATTEST

Adresse	Stathellegata 7
Postnummer	3732
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	3704
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164548570
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-19793
Dato	04.09.2024



Energimerket

Oppvarmingskarakteren

Energikarakteren

www.energimerking.no

Målt energibruk 21 000 kWh pr. år

19 895 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	750 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Gode energivaner

Tips 1:
Tips 2:
Tips 3:
Tips 4:

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Tiltaksliste

Boligdata som er grunnlag for energimerket

www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

www.energimerking.no

Om energimerkeordningen

24 24 08 95 *svarer@enova.no*

www.energimerking.no/NS3031

www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 23: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 24: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 25: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

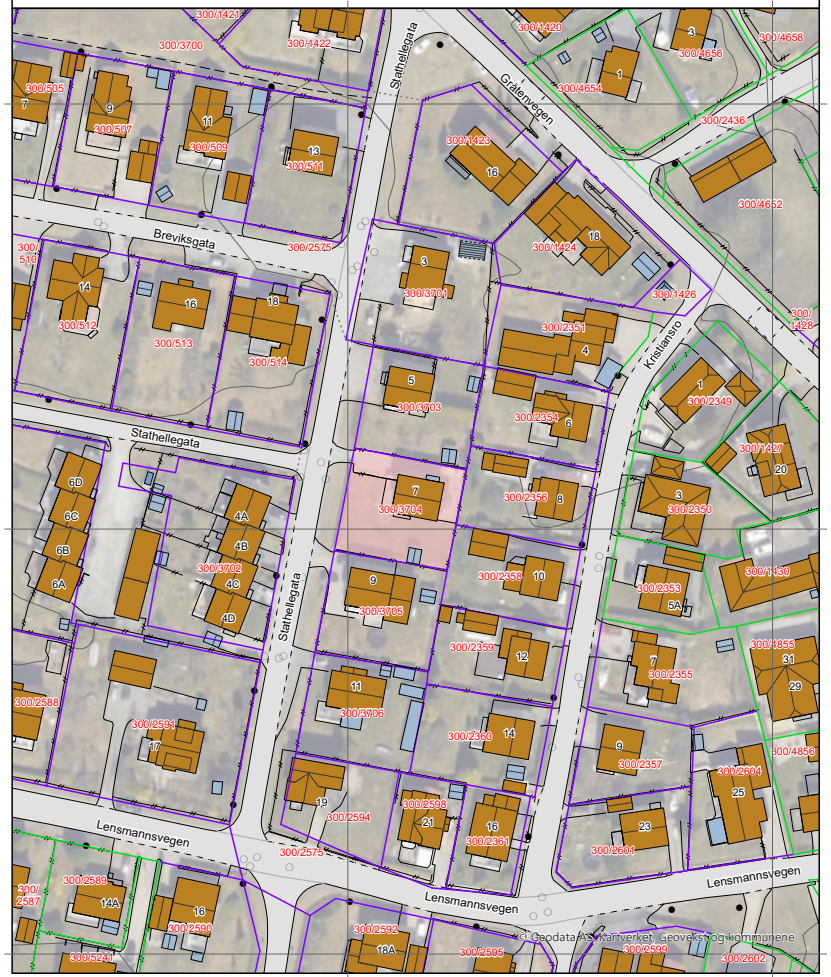
ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/3704/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.8.2024



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: 4003/300/3704/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.8.2024



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

Stathellegata 7

Nabolaget Klosterfossen/Kristiansro - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Moflata skole (1-7 kl.) 446 elever, 23 klasser	22 min 1.6 km
Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 328 elever, 17 klasser	5 min 2.4 km
Lunde barneskole (1-7 kl.) 428 elever, 22 klasser	6 min 2.3 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 386 elever, 19 klasser	6 min 0.4 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	14 min 1.1 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	21 min 1.6 km

Offentlig transport

Gimsøy Linje M2, M2N	4 min 0.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 3.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	47 min

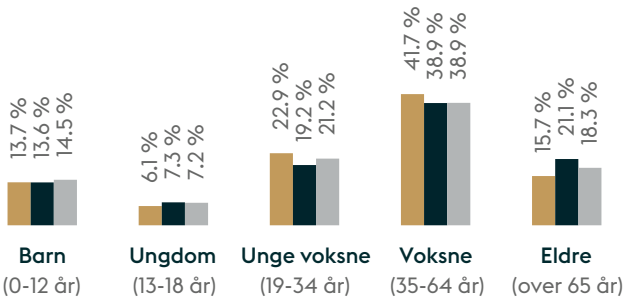
Barnehager

Gimsøy barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min 0.5 km
Klosterskogen barnehage (1-5 å... 47 barn	14 min 1 km
Trekløveren barnehage (0-5 år) 53 barn	19 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Gimsøy	4 min
Rema 1000 Gimsøy	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Klosterfossen/Kristiansro	703	364
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

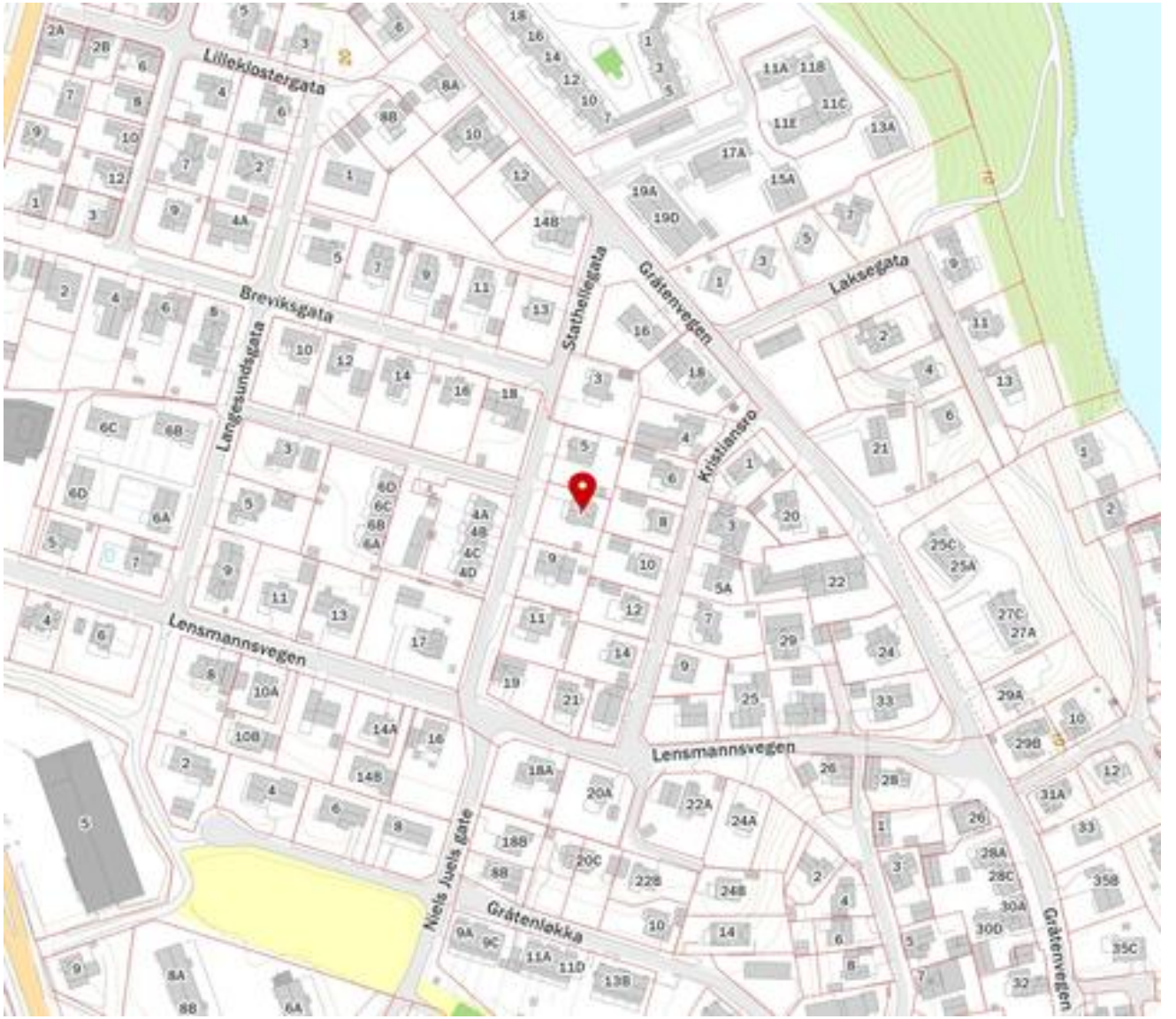
Sport

Gimsøy skole - gymsal	6 min
Gjemsøsletta	7 min
SATS Klosterøya	12 min
Akrobat Treningssenter	20 min

Gateparkering
Lett 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Telemark Eiendomsmegling AS

Torggata 8, 3724 SKIEN

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

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

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

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

35 50 22 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

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

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

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

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

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

19 500,-

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

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

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

Klageorgan

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

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

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

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

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

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

Pris

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

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

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

Forsikringsforetak

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

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

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

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

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

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

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

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: 24-0182/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Stathellegata 7 3732 SKIEN

Betegnelse: Gnr 300, bnr 3704 (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