

Falkum Ring 4



Velkommen til

Falkum Ring 4



Salgsoppgaven produsert 4. august 2025

SKIEN - FALKUM

Tiltalende familiebolig i et meget etterspurt område. Vestvendt terrasse.
To stuer. Solrik og plan tomt. God planløsning

Prisantydning	4 990 000,-
Omkostninger	126 100,-
Totalpris	5 116 100,-
BRA-i	220 kvm
Totalt BRA	220 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1952

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




4
NORTH



Kort fortalt

- Nordvik v/ Sofie Husby har gleden av å presentere Falkum Ring 4!
- Denne flotte eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet på Falkum, ett av Skiens mest etterspurte områder. Her bor man med umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og Skagerak Arena med diverse servicetilbud. I tillegg ligger Skien sentrum kun en kort spasertur unna, med et bredt utvalg av fasiliteter.
- Eiendommen strekker seg over tre plan med gode løsninger i hver etasje. Boligen har vært jevnlig vedlikeholdt og oppgradert, og holder en gjennomgående god standard. Boligen har god planløsning og dekker de fleste behov for en barnefamilie. Tomten er pent opparbeidet og usjenert med flotte uteområder og god plass til lek og aktiviteter.
- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	220 kvm
Totalt BRA:	220 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 70 kvm. Gang, Kontor, Vaskerom, Bod mot vest, Utstyrs bod mot syd og 3 Lager boder mot nord
Total BRA: 70 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entré, Kjøkken, Stue og Toalettrom
Total BRA: 75 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Loftstue og Baderom
Total BRA: 75 kvm.



Forklaring av bilde/rommet


Soverom
Hovedsoverom
Stue
Balkong
Gang
Gang
Bad
Soverom
NORDVIK



NORDVIK

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.




4












THE JOINING WAR
























OSO
HOTWATER













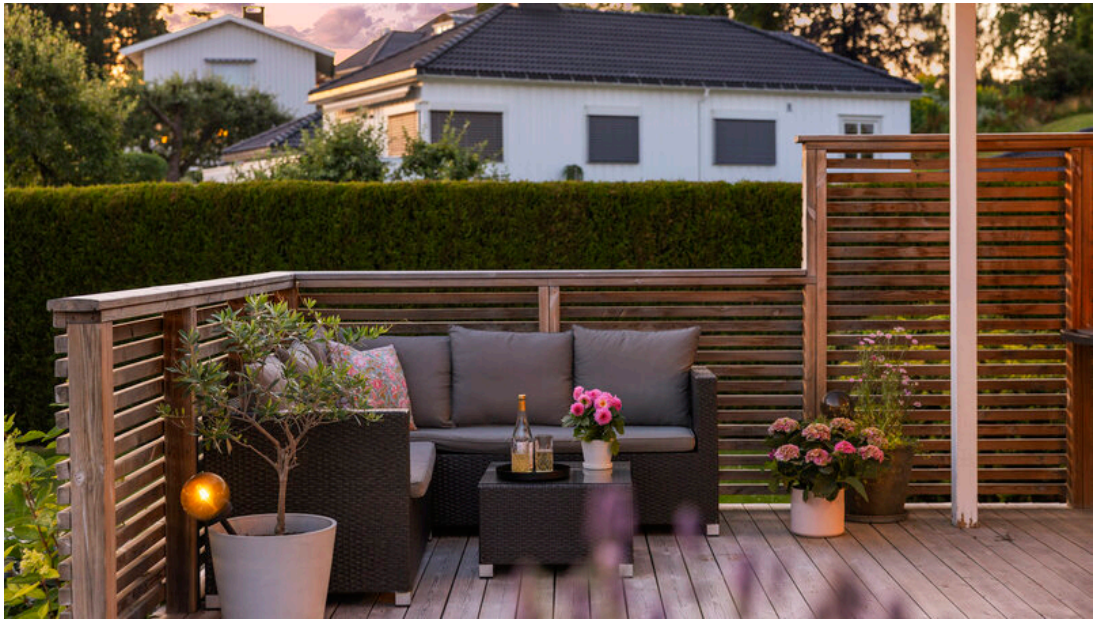

















4





Informasjon

Falkum Ring 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0118/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Falkum Ring 4, 3718 SKIEN
Gnr 300, bnr 1026 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Ingvill Helstad
Bård Holst Andreassen

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
145 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 116 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 135 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1952

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 220 kvm
Totalt BRA: 220 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 70 kvm. Gang, Kontor, Vaskerom, Bod mot vest, Utstyrs bod mot syd og 3 Lager boder mot nord
Total BRA: 70 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entré, Kjøkken, Stue og Toalettrom
Total BRA: 75 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 75 kvm. Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Loftstue og Baderom
Total BRA: 75 kvm.

Solforhold

Det er meget gode solforhold på denne eiendommen. Terrassen og balkongen er vestvendt, og her har man solen fra ca. kl. 12 til kl. 21.30 om sommeren. Morgensolen kan nytes på øst- og sørsiden av boligen.

Innhold

U. etasje: gang, kontor, vaskerom, 5 boder
1. etasje: entré, kjøkken, stue og toalettrom
2. etasje: gang, soverom, soverom 2, soverom 3, loftstue og baderom

Standard

Denne flotte eneboligen fremstår som godt vedlikeholdt og holder en gjennomgående god standard. Det er gode løsninger i hver etasje som tilfredsstiller de fleste behov for en barnefamilie. Boligen har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Falkum i Skien.

Fra overbygget inngangsparti kommer man inn i innbydende entrè med plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Fra entreèn er det inngang til separat toalettrom. Toalettrommet ble renovert i 2021 og er pent innredet med servant, overliggende speil og wc.

Det er en praktisk skyvedørsgarderobe i gangen med gode oppbevaringsmuligheter. Gangen fører deg videre inn i romslig og innbydende stue. Her er det god plass til flere sittegrupper og det er svært gode vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys. Varmepumpe og koselig vedovn sørger for god oppvarming. Fra stuen er det utgang til flott, vestvendt terrasse, oppført i 2020. Her er det meget gode solforhold og plass til flere sittegrupper. Fra terrassen er det trapp ned til eiendommens flotte hageområde, pent opparbeidet med hekk i tomtegrenser, blomsterbed, prydbusker og frukttrær.

Kjøkkenet i denne boligen er av god størrelse med oppbevaringsplass i over- og underskap samt skuffeseksjoner. Kjøkkeninnredningen er fra MIAS med hvite, slette fronter i høyglans. Det er god arbeidsplass på heltre benkeplate og integrerte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Ved kjøkkenet er det god plass til langbord.

Det er 3 gode soverom i boligens 2. etasje. Soverommene har god plass til dobbeltseng, nattbord, garderobeløsning og annen møblement. I denne etasjen har man også en TV-stue - et meget praktisk rom for barnefamilien! Her er det god plass til sofagruppe, sofabord, kontorpult og annen møblement. Fra TV-stuen er det utgang til flott, vestvendt balkong, oppført i 2020. Her har man en flott utsikt over nærområdet og det er plass til hyggelig sittegruppe.

Baderommet er pent flislagt med varmekabler i gulv. Baderommet er av svært god størrelse og er utstyrt med servantskap, dobbel servant, dusjkabinett, badekar, vegghengt wc og mekanisk avtrekk.

Fra gangen er det trapp ned til boligens underetasje. Her finner man boligens vaskerom som ble renovert i 2024. Vaskerommet har flis på gulv med gulvvarme, og er innredet med opplegg for vaskemaskin og skyllekum. Dette rommet er meget praktisk i en hektisk hverdag, og det er god plass til tørkestativ.

For øvrig, er det meget god lagringsplass i 5 boder i underetasjen samt loft.

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på romslig, gruset innkjørsel.

Modernisering og påkostninger

2003:
- Ny kledning og etterisolering (Byggmester Hans Ivar Andreassen)
- Ny takstein og undertak

2004:
- Drenering rundt hele boligen med unntak av murtrapp (Buers Grave - Transport AS)

2006:
- Renovert baderom 2. etasje

2009:
- Skiftet vinduer 1. etasje, i hovedsoverom i 2. etasje, samt kontor/hobbyrom i kjeller
- Skiftet ytterdør
- Skiftet innvendige dører
- Ny kjøkkeninnredning

2014:
- Skiftet vinduer i 2. etasje, toalettrom i 1. etasje, og 3 vinduer i kjeller

2016:
- Rehabilitert skorstein med stål-pipeløp (Skien Varmefag AS)

2020:
- Bygget ny terrasse i 1. og 2. etasje (Lunde Bygg AS)

2021:
- Renovert toalettrom 1. etasje

2024:
- Renovert vaskerom i kjeller (Lyng og Løberg AS)
- Byttet pipebeslag (Norsk Piperehabilitering AS)

Sammendrag selgers egenerklæring

Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Vaskerom i kjeller renovert i desember 2024 av Lyng og Løberg AS. Lagt varmekabler, membran, termostat, fliser, vifte, ny el kurs, nytt sluk. Tidligere eiere har opplyst at bad i 2. etasje ble renovert i 2006. Arbeid utført av Randow Rørservice, Elektroteam og flisarbeid av Hansen og Henriksen. Opplyst at det er lagt membran i tidligere boligsalgsrapport. Annet: Pusset opp toalettrom i 1. etasje i 2021. Elektro 4 skiftet taklys, ellers egeninnsats. Nytt gummiflisgulv, servantskap, malt veggfornyertapet. Toalett skiftet tidligere.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Lyng og Løberg AS la membran og byttet sluk på vaskerom i kjeller i desember 2024. For bad i 2. etasje, opplyst i boligsalgsrapport at det er membran fra renovering i 2006. Tidligere eier opplyste at rørarbeid på badet var gjort av Randow Rørservice.

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

Ja, faglært. Vaskerom, Lyng og Løberg AS, se over. Dokumentasjon om varmekabler mv. i Boligmappa.no. Har ikke dokumentasjon fra bad i 2. etasje, som ble renovert av forrige eier. Se info fra tidligere eier over.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Byttet heltrukkent pipebeslag med topp – 2024, utført av Norsk Piperehabilitering AS. Pipe rehabilitert med nytt syrefast stålrør – 2016, utført av Skien Varmefag AS. Bygget ny veranda både i 1. etasje og 2. etasje i 2020, utført av Lunde Bygg AS. Fasade: Tidligere eier har opplyst at boligen ble kledd om i 2003 og ble etterisolert av Byggmester Hans Ivar Andreassen. Tak: I følge boligsalgsrapport av 8.6.2010 ble det lagt ny takstein og undertak i 2003 og deler av bordtak ble skiftet, samt at takrenner og beslag er fra 2003. Tidligere eier har opplyst at arbeidet ble utført av Byggmester Hans Ivar Andreassen. Vinduer: Tidligere eier skiftet vinduer i 1. etasje, i hovedsoverom i 2. etasje, samt kontor/hobbyrom i kjeller i 2009. Andre andre vinduer i 2. etasje + toalettrom i 1. etasje + 3 vinduer i kjeller ble skiftet i 2014 av HRL Bolig AS. Noen originalvinduer i eik i kjellerboder. Vi har ikke dokumentasjon for arbeid utført av tidligere eier.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Tidligere eier har opplyst at huset ble drenert i 2004 av Buers Grave - Transport A/S, med unntak av inngangspartiet der det er murtrapp.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Samsvarserklæring vaskerom i kjeller fra El-Vis Elektro AS av 18.12.2024 i Boligmappa.no. Samsvarserklæring fra Elektro 4 for nytt lys toalettrom, stue og soverom av 9.7.2021 i Boligmappa.no. Samsvarserklæring fra Elektro Team AS for 3 nye stikk av 26.6.2018 i Boligmappa.no. Samsvarserklæring fra Elktro 4 for utskifting av kabler, lampe og bryter i kjeller, flytte 3 stikkontakter i 1. etasje, opplegg ekstra stikk 2. etasje, utskifting av skrusikring i 2. etasje av 2.10.2019 i Boligmappa.no. Samsvarserklæring fra Brødrende Johnsen Elektroservice AS for bytte av innmat sikringskap til jordfeilautomater + 3 nye kurser av 26.10.2009. Samsvarserklæring fra Elektro Team AS for El anlegg i Kjeller rom (kontor) med varmekabler, ny kurs, montering av stikk på veranda av 2.1.2008.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Tidligere eier har opplyst at vann og avløp ble skiftet til offentlig nett i 2004 av faglærte. Har ikke dokumentasjon.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei. Tidligere eier har opplyst at huset opprinnelig var tomannsbolig, men ble endret før de flyttet inn. Ikke kjennskap til nærmere detaljer.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Nytt teppe i trapp mellom 1. og 2. etasje, gang fra trapp i 2. etasje og gang utenfor bad i 2022 av Malermester Svein Aaltvedt.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Det ble gjort en måling av Radon i forbindelse med tilbud fra Skien kommune/ Landauer Nordic i 2012. Det ble ikke registrert radon/behov for tiltak. Vi har ikke dokumentasjon fra målingen.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje,

råte, lukt eller soppskader?
Ja. Boligsalgsrapport fra 8.6.2010 sier at veggtoalett på bad i 2. etasje kan være feil montert. Vi har ikke hatt noen problemer knyttet til toalettet. Rapporten sier også at det ikke er tilstrekkelig fall på badegulv.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Ikke kjennskap til noen problemer. Satt inn syrefast rør (rør-i-rør) i pipeløp i 2016 da det ble avdekket noen slitte fuger av feier.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp ellerråteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?
Ja. Det er ikke drenert ved inngangsparti (murtrapp). Her seg det vann inn i kjeller i mars 2011 under kjellertrappen (nordveggen). Dette skjedde mens det var frost i bakken og kraftig regnvær og årsaken var manglende drenering rundt murtrapp ved inngangspartiet i følge takstrapport av 25.3.2011. Det er fortsatt ikke drenert ved inngangspartiet. Vi har ikke observert innsig av vann siden. Det er saltutslag på murvegger og betonggulv i kjeller. I boligsalgsrapport fra 2010 er det opplyst at grunnmurspapp ikke går tilstrekkelig over terreng.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. Kjenner ikke til feil ved det elektriske anlegget. Feilsøkte på kurs til kjøkken i desember 2024, da jordfeilbryter av og til slår inn ved bruk av stekeovn. Ikke funnet feil. Stekeovn er fra kjøkkenet ble oppusset og varmeelementet er trolig dårlig, slik at stekeovn må påregnes skiftet ut.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Det er en sprekk i grunnmur ved kjellertrapp som har vært der siden vi kjøpte huset. Skjevhet i gulv på loftstue.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Stekeovn fra oppussing av kjøkken som av og til medfører at sikring og jordfeilbryter går ved bruk av stekeovn. Kjøkkenskuff til søppel (under vask) sklir ikke helt igjen som de andre skuffene. Må skyves inntil. Folien på kjøkkeninnredningen er slitt flere steder, bl.a. på hjørneskap, og på toppen/sidene av enkelte skuffer/skap. Brennmerke i parkett (slipt ned) ved peis i stuen. Vi er usikre på om spottene i taket i stue og kjøkken er ihht. dagens krav, da trafo ligger i isolasjonen mellom loft og stuetak.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Boligsalgsrapport med byggteknisk gjennomgang fra 8.6.2010. Skaderapport fra vanninnsig i kjeller i 2011 pga. manglende drenering ved inngangsparti (murtrapp).
Vi viser videre til egenerklæringsskjema som er vedlagt denne salgsoppgaven, og som må leses i sin helhet før budgivning.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte

Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:

Bolig med god planløsning og moderne standard. Det må beregnes noe oppgraderinger av utvendig grunnmursplast med drenering rundt overbygget inngangsparti. Kjeller med støpt dekke på grunn, har behov for tett oppfølgning i form av ventilering, for å holde fuktforholdene på så lavt nivå som mulig. Konstruksjonen og forholdene er helt normale for eldre boliger.

Antall TG 2 er 24 stk og gjelder taktekking, veggkonstruksjon, takkonstruksjon, vinduer i kjeller, dørkarmer, utvendig trapp, kjeller, innvendig trapp, dører, vannledninger, avløpsrør, ventilasjon, varmesentral, varmtvannstank, elektrisk anlegg, drenering, grunnmur, terrengforhold, ventilering på toalettrom og baderom.
Antall TG 3 er 2 stk og gjelder etasjeskille og manglende håndløper på vegg i trappeløpet.

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:
- Vegghengt støvsuger
- Taklampe over spisebord
- Høyttalere i stue 1. etasje og 2. etasje

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - 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

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe i stue
- Varmekabler på baderom
- Varmekabler på vaskerom

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette

med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 750 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 32 860,-pr. 2025

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

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 9295,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm kr 519,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 999,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 090 035,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 360 140,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr: 6805843

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet kabel-TV og internett fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 704 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en romslig og plan hjørnetomt med gjennomgående gode solforhold. Tomten er velstelt og pent opparbeidet med diverse prydbusker, blomsterbed og frukttrær. Det er hekk i tomtegrenser som rammer tomten pent inn og skjermer for innsyn. Eiendommen fremstår som svært barnevennlig, med god plass til aktiviteter i trygge omgivelser. Praktisk, utvendig bod med plass til oppbevaring av hageredskaper.

Øvrig informasjon:
Hekken mot nord samt del av gårdsplass mot nord står utenfor tomtegrensen, på kommunens tomt.

Adkomst

Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik

visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne boligen har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet i godt etablert boligområde på Falkum i Skien. Det er kort vei til Lunde barneskole, Mæla ungdomsskole, barnehager, flotte friområder med bl.a Bakkestranda og Lundedalen, samt Skien sentrum med alle fasiliteter. Det er flere fritidstilbud i nærområdet som bla. Skagerak Arena, idrettsanlegg, treningssenter, padel-hall, badestrand, kino og Ibsenhuset. Det er umiddelbar nærhet til Hesselbergsgata med døgnåpen Joker-butikk og gode bussforbindelser med hyppige avganger.

Skoler og barnehager

Barnehager:
Bakken barnehage 0.7 km
Betanien barnehage 0.7 km
Tabernaklets barnehage 1 km

Skoler:
Lunde barneskole 0.9 km (skolekrets)
Bratsbergkleiva skole 1.9 km
Oasen skole Grenland 1.9 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole 1.1 km
Mæla ungdomsskole 1.9 km (skolekrets
Toppidrettsgymnaset i Telemark 1.1 km
Skien videregående skole 2.5 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av våningshus datert 30.10.1953, garasje datert 24.10.1963 og ominnredning datert 23.07.1984.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/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. Det går vannledning over nordre del av eiendommen. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for r.v. 357 - Hesselberggt. - parsell Falkumelva -Lundedalen og tilgrensende område" datert 21.10.1982 og er

regulert til boliger.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Bevaring kulturmiljø og boligbebyggelse, og er en del av kommunedelplanen datert 02.05.2024.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4003/300/1026:
12.04.1947 - Dokumentnr: 633 - Bestemmelse om deleforbud
Denne bestemmelsen gjelder overdragelse av eiendom med diverse spesifikasjoner.

30.04.1952 - Dokumentnr: 898 - Bestemmelse om bebyggelse
Denne bestemmelsen gir tillatelse til oppføring av tomannsbolig. Megler har ikke lykkes med å finne dokumentet hos Kartverket.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 300, bnr. 1668 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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,9% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør, fasade, drone og kveldsfoto kr. 8 090,-

Samlet skal selger betale kr. 126 580,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. august 2025

Ansvarlig megler

Christina Wold, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92860518

Megler

Sofie Husby, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91249019

Meglerforetaket

Nordvik Skien
Torggata 8
3724 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Falkum Ring 4

Falkum Ring 4

Nabolaget Østre Falkum/Falkum - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 461 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.... 347 elever, 21 klasser	22 min 1.9 km
Oasen skole Grenland (1-10 kl.... 95 elever, 8 klasser	24 min 1.9 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 93 elever, 6 klasser	13 min 1.1 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 21 klasser	22 min 1.9 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	12 min 1.1 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	6 min 2.5 km

Offentlig transport

Vatner Ring Linje M1, M1N, P4	2 min 0.2 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	6 min 2.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	52 min

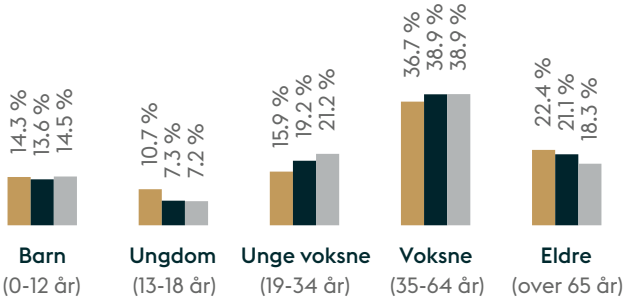
Barnehager

Bakken barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 0.7 km
Betanien barnehage (1-5 år) 19 barn	8 min 0.7 km
Tabernaklets barnehage (1-5 år... 18 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Joker Hesselbergsgate	2 min
Kiwi Falkum	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østre Falkum/Falkum	747	356
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Lundedalen sør	7 min
Granebanen - kunstgress	8 min
Family Sports Club Sprek Friti...	11 min
SKY Fitness Skien	13 min

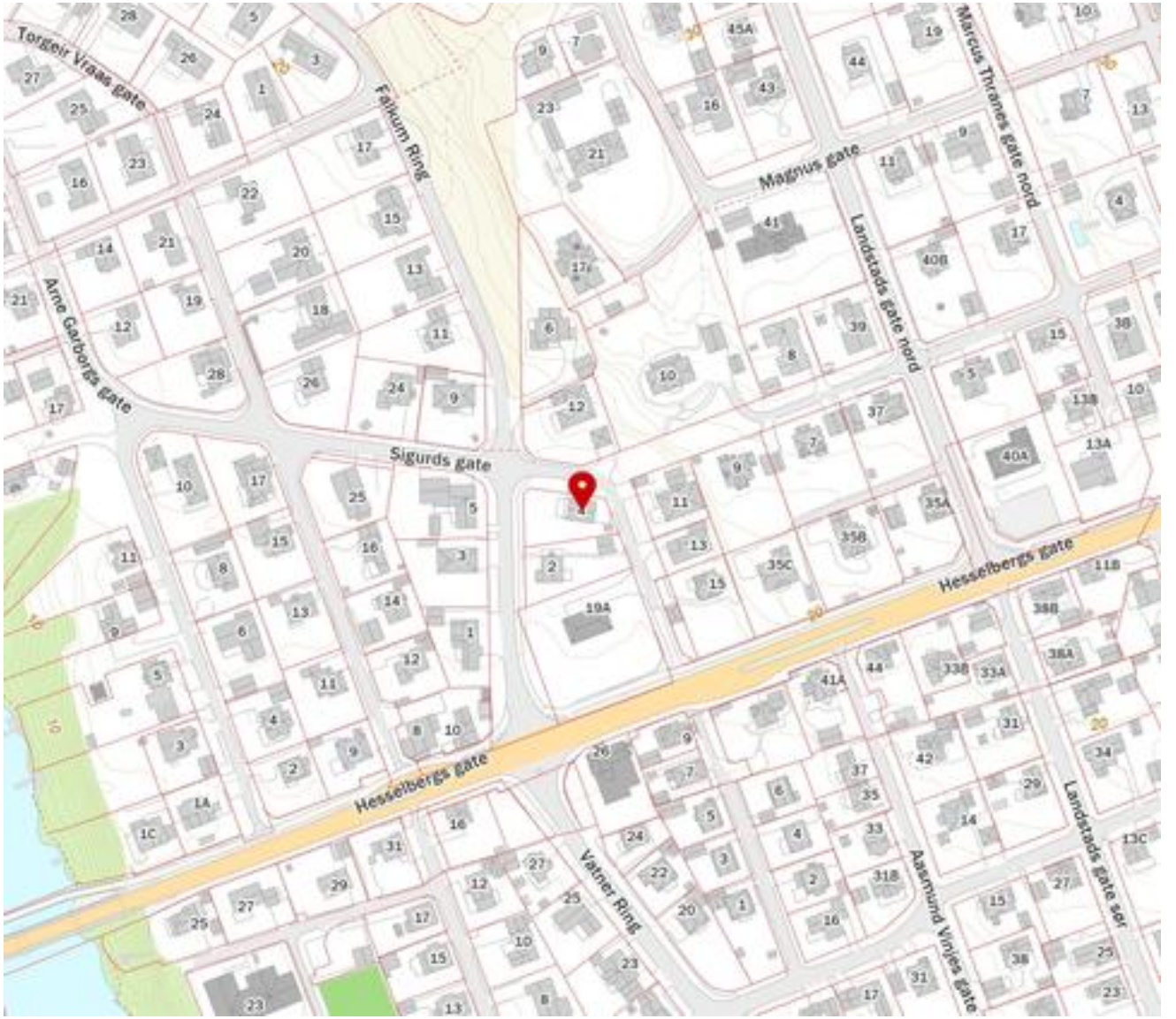
«Polig, barnevennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Falkum Ring 4 , 3718 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 300, bnr. 1026

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 07.07.2025 **Rapportdato:** 14.07.2025 **Oppdragsnr.:** 21788-1058 **Referansenummer:** BO3597

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Sofie Husby

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

Norsk takst

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

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

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

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

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Falkum Ring 4 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1026
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Falkum Ring 4 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1026
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig med god planløsning og moderne standard. Det må beregnes noe oppgraderinger av utvendig grunnmursplast med drenering rundt overbygget inngangsparti.
Kjeller med støpt dekke på grunn, har behov for tett oppfølgning i form av ventilering, for å holde fuktforholdene på så lavt nivå som mulig. Konstruksjonen og forholdene er helt normale for eldre boliger.
Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, til dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til sikkerhet.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket av betongstein og er besiktiget fra stige ved takfot.
I følge boligsalgsrapport av 8.6.2010 ble det lagt ny takstein og undertak i 2003, og deler av bordtak ble skiftet.
Nedløp og renner av plastbelagt stål, hvit farge, fra 2003.

Yttervegger i bindingsverk, vindtettet (asfaltplater) og etterisolert i 2013. Kledningen er luftet og det blir observert musesperre i nedre del av veggen bak kledning.

Takkonstruksjon av plassbygget taksperrer i saltak konstruksjon.
Undertak av bordkledning. Begrenset isolering mellom hanebjelke.
Det er etterisolert med mineralull enkelte steder.
Det er ikke diffusjonssperre mellom kald og varm side.

Vinduer er malte trevinduer med 2- lags glass. Tidligere eier skiftet vinduer i 1. etasje, i hovedsoverom i 2. etasje, vinduene er skiftet i 2014 unntak av soverom som er byttet i 2009. Kjeller vinduer er byttet i 2014.
Vinduene er sidehengslet og topphengslet.

Balkongdør 2. etasje har 2- lags glass og sidefelt med glass fra 2005.
Døren er værslitt og har begynnende nedsatt fiberkvalitet i treverket i dørblad, og karm ned mot terskel.
Bygget ny terrasse/balkong både i 1. etasje og 2. etasje i 2020.

Utvendig trapp opp til inngangsdør er en betongtrapp forblendet med skifer.

INNVENDIG Gå til side

2. etasje:
Gulv: boligen har vegg til vegg teppe i trapperom, parkett og belegg.
Vegger: overflater på vegger er malt trepanel.
Himling: Malte plater i trapperom og malt trepanel. Et soverom har himlingsplater (takess).
Overflatene er behandlet flere ganger.

1. etasje:
Gulv: rommene har parkett på gulv bortsett fra entre' som har flis med elektrisk gulvvarme.
Vegger: Malte plater av MDF på vegger i 1. etasje.
Himling: Hele 1. etasje har malte plater og innfelte downlights.
Kjøper bør selv vurdere overflater i.h.t til sitt bruksbehov og krav til standard.

Etasjeskiller i stue 1. etasje ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard.
Målte verdier:
Ved enkel nivellering av Stue og spisestue, registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm. over hele rommet, og ca. 1 mm. over 2 meter.
Etasjeskiller i TV-stue 2. etasje ble observert med svank, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard. Årsak kan være forholdene mellom spennet og dimensjonerings kravene i bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger, eller tørk etter oppføring.
Målte verdier:
TV-stue 2. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 42 mm. over hele rommet, og ca. 7 mm. over 2 meter.

Det ble gjort en måling av Radon i forbindelse med tilbud fra Skien kommune/ Landauer Nordic i 2012.
Det ble ikke registrert radon/behov for tiltak. Vi har ikke dokumentasjon fra målingen.

Mursteinspipe fra byggeår forblendet med flis i 1. etasje og pusset i kjeller og 2. etasje. Skorsteinen er rehabilitert med stål innsats i pipeløp 2016 utført av Skien Varmefag AS.
Eier forteller at det er nytt utvendig pipe beslag, utført i 2024 av Piperehabilitering AS.

Rom under terreng:
Gulv av betong fra byggeår, kontor/hobbyrom og vaskerom har fliser
Det er lagt inn elektrisk varmekabler i vaskeromsgulvet.
På vaskerom, kontor/hobbyrom er alle yttervegger av overflatebehandlet betong.
På vaskerom, kontor/hobbyrom er himlingene av synlige bjelker og stubbeloft som er overflatebehandlet.
Det er foretatt fuktmålinger i organisk materiale mot grunn, og synlig bjelkelag og stubbeloft tilfeldige steder i kjeller.

Malt lukket trapp fra byggeår, mellom 1. og 2. etasje. Trappen har teppe i trinn og opptrinn.
Lakkert lukket tretrapp fra byggeår ned til kjeller. Trappen er bratt og smal.

Innvendig dører er fra 2009, er overflatebehandlet. Normal bruksslitasje.
Vaskeroms dør i kjeller er en ny fyllingsdør fra 2024.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Badet i 2. etasje har fliser på gulv 30x30 cm med elektrisk gulvvarme.
Fliser på vegg, fremstår uten skader. Panel i himling malt overflatebehandling, innfelte downlights i himling.
Badet har to sluk, det blir observert membran i sluket under badekar. På sluk under dusjkabinett er det vanskelig å lokalisere membranen.
Ved gjennomføringer i vegg for kaldt og varmt vann blir det registrert smøremembran på vegg og ut på vannrør, noe mer usikker løsning rundt avløpsrør fra servant.
Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket dobbelt servant med enhåndsbetjening for vann, dusjkabinett, badekar og innebygget

Falkum Ring 4 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1026
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

sisterne med vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen.

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran, er en risiko i forhold til tetthet og forventet levetid.

Vaskerom kjeller:
Vaskerom har fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, malte betongvegger og malt himling av stubbeloft. Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og skyllekum.
Vaskerommet har pussede og malte vegger av betong eller teglstein.
Himlingen er malt stubbeloft. Himlingshøyde er under 2,0 meter
Fallet på vaskerommet er ikke målt, det er synlig fall til sluk på vaskeromsgulvet.
Vaskerommet har sluk av plast, sentralt plassert i rommet.
Vaskerommet har en skyllekum med armatur for enhåndsbetjening for vann. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter. Heltre benkeplate og integrert stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.
Det er foretatt fuktsøk på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten noen form for avvik med tegn til fukt i gulv.
Normal bruksslitasje.
Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.

SPESIALROM Gå til side

Toalett med belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.
Innredet med frittstående toalett, servantskap og nedsenket servant med enhåndsbetjening for vann.
Naturlig ventilasjon med klaffventil på yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens vannrør er av kobber og er delvis skjult i konstruksjonen.
Vannrør i kjeller er åpent montert, delvis isolerte.
Hovedvannledning inn til boligen frem til stoppekran i kjeller, er av plast. Stoppekran er funksjonstestet og fungerte som normalt.
Ved test på bad og bruk av to installasjoner samtidig, ble det ikke registrert trykkfall på befaringsdagen.

Avløpsrør i støpejern med plast som er tilkoblet ved fornying av kjøkken, bad og toalett.

Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Tilstandsgrad 2 er satt, selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Varmepumpe luft til luft av typen INVERTER. Alder på varmepumpen er ukjent.

Varmtvannsberederen er plassert i vaskerom i kjeller. Gulv er av betong med flis, og har sluk.
Berederen er på 200 liter og er fast elektrisk tilkoblet

Oppgradert sikringsskap plassert på gangen i 1. etasje, sikringsskapet er satt opp med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Sammenhengende, finkornet marin avsetning. Kilde: Geologisk kart NGU.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser men eiendommen ligger ikke langt fra Falkumelva. Grunnmassene vil naturlig være av elve- og bekkeavsetninger med morene, silt og leirmasser.
Boligene har drenering av plast og grunnmuren er påført grunnmursplast. Det er opplyst at det ikke ble drenert rundt inngangspartiet i 2004 og at dette var en årsak til vannlekkasje i dette området i 2011.
Tidligere eier har opplyst at huset ble drenert i 2004 av Buers Grave - Transport A/S, med unntak av inngangspartiet der det er murtrapp.

Grunnmur av plass støpt betong, fundamentert ned på betong over lokale løsmasser av pukk, som mye var brukt på oppføringstiden.

Terrenget rundt boligen er relativt flatt, opparbeidet med planter, gress og gruset biloppstillingsplass mot øst.

Tidligere eier har opplyst at vann og avløp ble skiftet til offentlig nett i 2004 av faglærte. Har ikke dokumentasjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

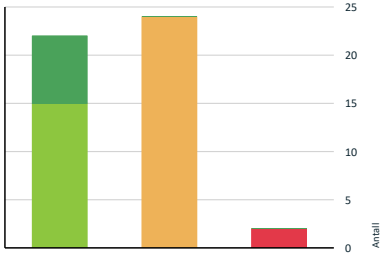
Tegninger datert 08.06. 1984. om bygget fra bolig med to leiligheter til en boenhet.
Ferdigattest er fremlagt.

Falkum Ring 4 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1026
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

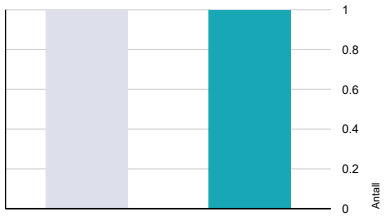
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2. etasje Gå til side

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TV-stue 2. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 42 mm. over hele rommet, og ca. 7 mm. over 2 meter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige trapper - kjeller Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Falkum Ring 4 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1026
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledning er noe værslitt og det er registrert svertealger på overflaten.
Enkelte steder er kledningen ført ned mot grunnmur som kan føre til liten luftespalte og muligheter for kapillært oppsug i kledning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble gjort fuktsøk på befaringsdagen uten å registrere unormale forhold.

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.
Misfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre.

Kaldtloftet bør etterisoleres komplett.

Utvendig > Vinduer - kjeller Gå til side

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

Utvendig > Dører Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Det registreres sprekker i fugene, noe som kan føre til at skifer vil løsne fra underlaget.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Eier opplyser om tidligere avvik ved drenering og grunnmursplast ved utvendig trapp Ref. egenerklæring: "Det er ikke drenert ved inngangsparti (murtrapp). Her seg det vann inn i kjeller i mars 2011 under kjellertrappen (nordveggen). Dette skjedde mens det var frost i bakken og kraftig regnvær og årsaken var manglende drenering rundt murtrapp ved inngangspartiet i følge takstrapport av 25.3.2011.
Det er fortsatt ikke drenert ved inngangspartiet. Vi har ikke observert innsig av vann siden. Det er saltutslag på murvegger og betonggulv i kjeller. I boligsalgsrapport fra 2010 er det opplyst at grunnmursplast ikke går tilstrekkelig over terreng".

I eldre boliger ble det ikke benyttet diffusjonssperre mot grunn. Det vil derfor være overhengende symptomer på fukt i sviller og annet organisk materiale ned mot grunn. Dette på grunn av kapillært oppsug mellom betong og organisk materiale.
Målt verdi i trappevanger viser verdi på 12.9 %. Det kan forekomme lokale forskjeller.
Verdien i kjellere med fare for gjennomsnittlig høy luftfuktighet, bør ikke være over 15%. Dette kan føre til sopp, mugg eller råteskader over tid. (målt fuktnivå i bjelkelag 11,3).

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det registreres noe monterings skade på eike terskel, og overflate slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør.
Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Det registreres delvis isolering av åpne kobberrør i kjeller i rom som ikke er oppvarmet.
Begynnende irr på vannrør ved koblinger for stoppekran.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er krav til god ventilasjon på rom for varig opphold (stue, kjøkken og soverom).

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Oppgradert sikringsskap plassert på gangen i 1. etasje, sikringsskapet er satt opp med automatsikringer.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Se også kommentar under "Rom under Terreng".

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til jevnt fall på hele baderomsgulvet på 1:100 til sluk.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

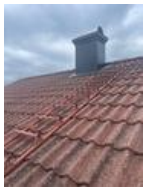
Taket er tekket av betongstein og er besiktiget fra stige ved takfot.
I følge boligsalgsrapport av 8.6.2010 ble det lagt ny takstein og undertak i 2003, og deler av bordtak ble skiftet. Tidligere eier har opplyst at arbeidet ble utført av Byggmester Hans Ivar Andreassen.

Normal levetid for taktekking for tak med betongstein er 30-60 år.

Årstall: 2003 **Kilde:** Egenerklæring

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

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





TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og renner av plastbelagt stål, hvit farge, fra 2003.
Normal levetid for takrenner og nedløp av plastbelagt/pulverlakkert stål er 25-35 år

Tidligere eier har opplyst at arbeidet ble utført av Byggmester Hans Ivar Andreassen.

Falkum Ring 4 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1026
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.





TG 2 Veggkonstruksjon

Tidligere eier har opplyst at boligen ble kledd om og etterisolert av Byggmester Hans Ivar Andreassen i 2003..

Yttervegger i bindingsverk, vindtettet (asfaltplater) og etterisolert i 2013. Kledningen er luftet og det blir observert musesperre i nedre del av veggen bak kledning.

Årstall: 2003 **Kilde:** Egenerklæring

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

Kledning er noe værslitt og det er registrert svertealger på overflaten.
Enkelte steder er kledningen ført ned mot grunnmur som kan føre til liten luftespalte og muligheter for kapillært oppsug i kledning.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Rengjøring og overflatebehandling av kledning.





Lufting og musesperre bak kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av plassbygget taksperrer i saltak konstruksjon. Undertak av bordkledning. Begrenset isolering mellom hanebjelke. Det er etterisolert med mineralull enkelte steder, men det er store områder som kun er isolert med ca. 50 mm. Det er ikke diffusjonssperre mellom kald og varm side.

Falkum Ring 4 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1026
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble gjort fuktsøk på befaringsdagen uten å registrere unormale forhold.

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.
Misfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre.

Kaldtloftet bør etterisoleres komplett.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Loftet bør etterisoleres bedre og åpne for luftgjennomstrømning ved takraft på begge sider.





TG 1 Vinduer

Vinduer er malte trevinduer med 2- lags glass. Tidligere eier skiftet vinduer i 1. etasje, i hovedsoverom i 2. etasje, samt kontor/hobbyrom i kjeller.
Vinduene er sidehengslet og topphengslet

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring





TG 1 Vinduer - 2

Malte vinduer med 2-lags glass. Vinduene er byttet i 2014 av tidligere eier. Gjeldende vindu er 2. etasje, toalettrom i 1. etasje, og 3 vinduer i kjeller.
Arbeidet ble utført av HRL Bolig AS.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer - kjeller

Kjellervindu i kjeller fra byggeår 1-lags glass.

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

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

Noen av vinduene i kjeller er klare for utskiftning.





Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG 2 Dører

Balkongdør 2. etasje har 2- lags glass og sidefelt med glass fra 2005. Døren er værslitt og har begynnende nedsatt fiberkvalitet i treverket i dørblad, og karm ned mot terskel.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Det er helt naturlig at dører som kan være fritt eksponert av vær, vind og noe snø vil trekke til seg fuktighet. Dette krever oftere vedlikehold og kortere intervall mellom eventuelt utskiftning av døren.

TG 1 Dører - ytterdør og terrassedør 1. etasje

Terassedørene i stue med sidefelt fra 2005 har 2- lags glass, dørene er av tre. og er plassert under balkong.

Ytterdør fra 2009 av tre med glass, malt utførelse innvendig og utvendig, god funksjon. Ytterdøren tetter godt mot karm på befaringsdagen. Døren er utstyrt med kodelås.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Falkum Ring 4 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1026
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Bygget ny terrasse/balkong både i 1. etasje og 2. etasje i 2020, utført av Lunde Bygg AS

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp opp til inngangsdør er en betongtrapp forblendet med skifer.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det registreres sprekker i fugene, noe som kan føre til at skifer vil løsne fra underlaget.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Fugene bør byttes og skiferstein må kontrolleres for slipp/ manglende vedheft på skifer.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

2. etasje:
Gulv: boligen har vegg til vegg teppe i trapperom, parkett og belegg.

Vegger: overflater på vegger er malt trepanel.

Himling: Malte plater i trapperom og malt trepanel. Et soverom har himlingsplater (takess).

Overflatene er behandlet flere ganger.

Kjøper bør selv vurdere overflater i.h.t til sitt bruksbehov og krav til standard.

TG 1 Overflater - 1. Etasje

Tilstandsrapport

1. etasje:
Gulv: rommene har parkett på gulv bortsett fra entre' som har flis med elektrisk gulvvarme.

Vegger: Malte plater av MDF på vegger i 1. etasje.

Himling: Hele 1. etasje har malte plater og innfelte downlights.

Overflatene fremstår som velholdte.

Kjøper bør selv vurdere overflater i.h.t til sitt bruksbehov og krav til standard.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i stue 1. etasje ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard. Årsak kan være forholdene mellom spennet og dimensjonerings kravene i bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger, eller tørk etter oppføring.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av Stue og spisestue, registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm. over hele rommet, og ca. 1 mm. over 2 meter.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2. etasje

Etasjeskiller i TV-stue 2. etasje ble observert med svank, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard. Årsak kan være forholdene mellom spennet og dimensjonerings kravene i bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger, eller tørk etter oppføring.

Målte verdier:
TV-stue 2. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 42 mm. over hele rommet, og ca. 7 mm. over 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TV-stue 2. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 42 mm. over hele rommet, og ca. 7 mm. over 2 meter.

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

Målt høydeforskjell på over 30 mm. gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måle avvik.
I praksis vil alle tre bjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av gulvhelningen.
Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, eller krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger
eller manglende oppretting i byggeperioden.

Bygget har stått i denne tilstanden i over 70 år, og videre utvikling vil være lite sannsynlig. Vær oppmerksom på at tungt møblement kan påvirke lange spenn på eldre bjelkelag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Radon

Det ble gjort en måling av Radon i forbindelse med tilbud fra Skien kommune/ Landauer Nordic i 2012.
Det ble ikke registrert radon/behov for tiltak. Vi har ikke dokumentasjon fra målingen.

Falkum Ring 4 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1026
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

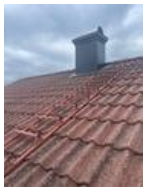
Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår forblendet med flis i 1. etasje og pusset i kjeller og 2. etasje. Skorsteinen er rehabilitert med stål innsats i pipeløp 2016 utført av Skien Varmefag AS.
Eier forteller at det er nytt utvendig pipe beslag av blikk, utført i 2024 av Piperehabilitering AS.







Nytt blikk beslag over pipe 2024.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv av betong fra byggeår, kontor/hobbyrom og vaskerom har fliser. Det er lagt inn elektrisk varmekabler i vaskeromsgulvet.
På vaskerom, kontor/hobbyrom er alle yttervegger av overflatebehandlet betong.
På vaskerom, kontor/hobbyrom er himlingene av synlige bjelker og stubbeloft som er overflatebehandlet.

Det er foretatt fuktmålinger i organisk materiale mot grunn, og synlig bjelkelag og stubbeloft tilfeldige steder i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Eier opplyser om tidligere avvik ved drenering og grunnmursplast ved utvendig trapp Ref. egenerklæring: "Det er ikke drenert ved inngangsparti (murtrapp). Her seg det vann inn i kjeller i mars 2011 under kjellertrappen (nordveggen). Dette skjedde mens det var frost i bakken og kraftig regnvær og årsaken var manglende drenering rundt
murtrapp ved inngangspartiet i følge takstrapport av 25.3.2011.
Det er fortsatt ikke drenert ved inngangspartiet. Vi har ikke observert innsig av vann siden. Det er saltutslag på murvegger og betonggulv i kjeller. I boligsalgsrapport fra 2010 er det opplyst at grunnmursplast ikke går tilstrekkelig over terreng".

I eldre boliger ble det ikke benyttet diffusjonssperre mot grunn. Det vil derfor være overhengende symptomer på fukt i sviller og annet organisk materiale ned mot grunn. Dette på grunn av kapillært oppsug mellom betong og organisk materiale.
Målt verdi i trappevanger viser verdi på 12.9 %. Det kan forekomme lokale forskjeller.
Verdien i kjellere med fare for gjennomsnittlig høy luftfuktighet, bør ikke være over 15%. Dette kan føre til sopp, mugg eller råteskader over tid. (målt fuktnivå i bjelkelag 11,3).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det påviste fuktnivå/kalkutslag på murveggene gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig, og eventuelt foreta tiltak for å unngå flere overnevnte hendelser.

Aktivt bruk av ventiler og kontroll på innvendig temperatur etter årstiden.
Se også anbefalinger under "Drenering"



Fuktmerker i vegg og mot gulv



Fuktmerker i vegg og mot gulv



TG 2 Innvendige trapper

Malt lukket trapp fra byggeår, mellom 1. og 2. etasje. Trappen har teppe i trinn og opptrinn.

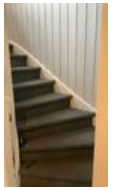
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Falkum Ring 4 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1026
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport







TG 3 Innvendige trapper - kjeller

Lakkert lukket tretrapp fra byggeår ned til kjeller. Trappen er bratt og smal.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

For god personsikkerhet anbefale å montere rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Malt fyllingsdør i 2. etasje inn til stue, ble det registrert en dør som subber mot terskel.
Terskel har skader etter innfesting av karm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det registreres noe monterings skade på eike terskel, og overflate slitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må påregnes.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Slitasje på eiketerskel kan ses i sammenheng med at dør ikke er riktig justert, og subber mot terskel eller karm.
Monteringsskaden bør repareres.





TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører er fra 2009, er overflatebehandlet. Normal bruksslitasje.
Vaskerooms dør i kjeller er en ny fyllingsdør fra 2024.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 2. etasje har fliser på gulv 30x30 cm med elektrisk gulvvarme.
Fliser på vegg, fremstår uten skader. Panel i himling malt overflatebehandling, innfelte downlights i himling.
Badet har to sluk, det blir observert membran i sluket under badekar. På sluk under dusjkabinett er det vanskelig å lokalisere membranen.
Ved gjennomføringer i vegg for kaldt og varmt vann blir det registrert smøremembran på vegg og ut på vannrør, noe mer usikker løsning rundt avløpsrør fra servant.
Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket dobbelt servant med enhåndsbetjening for vann, dusjkabinett, badekar og innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen.

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran, er en risiko i forhold til tetthet og forventet levetid.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Falkum Ring 4 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1026
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg, fremstår uten skader. Panel i himling malt overflatebehandling, innfelte downlights i himling.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badekaret må brukes med forsiktighet, ved endret bruk kan organisk materiale bli utsatt for større fuktskader. Det er vanskelig å få til en fullgod løsning på problemet med fritt vann.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv 30x30 cm med elektrisk gulvvarme.
Det er målt ca. 25 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Forholdene er lagt til rette for å føre membranen 25 mm. opp under dørterskel. Dette kan ikke bekreftes uten og fjerne eike belistningen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Krav til jevnt fall på hele baderomsgulvet på 1:100 til sluk.

Konsekvens/tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to sluk, det blir observert membran i sluket under badekar. På sluk under dusjkabinett er det vanskelig å lokalisere membranen.
Ved gjennomføringer i vegg for kaldt og varmt vann blir det registrert smøremembran på vegg og ut på vannrør, noe mer usikker løsning rundt avløpsrør fra servant.

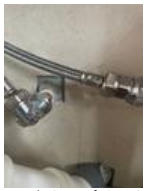
Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk under badekar.



Det registreres membran rundt gjennomføringer i vegg.



Sluk under dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Falkum Ring 4 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1026
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket dobbelt servant med enhåndsbetjening for vann, dusjkabinett, badekar og innebygget sisterne med vegghengt toalett.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det er ikke etablert noen drensåpning som vil synliggjøre eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne fra klosettet. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen.

Det er spalte under dør som sikre god tilføring av luft, og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende vegg i gang 2. etasje til dusjkabinett.
Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal treverket inneholde mindre enn 20 vektprosent.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0% noe som indikerer at trevirket er tørt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom har fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, malte betongvegger og malt himling av stubbeloft. Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og skyllekum.
Vaskerommet har pussede og malte vegger av betong eller teglstein. Himlingen er malt stubbeloft. Himlingshøyde er under 2,0 meter
Fallet på vaskerommet er ikke målt, det er synlig fall til sluk på vaskeromsgulvet.
Vaskerommet har sluk av plast, sentralt plassert i rommet.
Vaskerommet har en skyllekum med armatur for enhåndsbetjening for vann. Opplegg for vaskemaskin.

Dokumentasjon: Byggebeskrivelse fra utførende Lyng & Løberg AS, Liegata 25, 3717 Skien.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vaskerom med pussede og malte vegger av betong eller teglstein. Himlingen er malt stubbeloft. Himlingshøyde er under 2,0 meter

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 0 **Overflater Gulv**

Vaskerommet har fliser på gulv 30x30 cm og elektrisk gulvvarme. Fallet på vaskerommet er ikke målt, det er synlig fall til sluk på vaskeromsgulvet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

Vaskerommet har sluk av plast, sentralt plassert i rommet. Dokumentert byggebeskrivelse fra utførende Lyng & Løberg AS,

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Falkum Ring 4 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1026
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerommet har en skyllekum med armatur for enhåndsbetjening av vann. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 0 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen.

Det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft, og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Fuktregulert avtrekksvifte.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Alle tilstøtende vegger til vaskerommet er av pusset betong, eller pusset teglstein.
Det ble ikke foretatt fuktsøk da overflatene var renovert i høsten 2024.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken med glatte fronter. Heltre benkeplate og integrert stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.
Det er foretatt fuktsøk på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten noen form for avvik med tegn til fukt i gulv.

Normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.
Avtrekk er funksjonstestet med papir for registrering av effekten.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett med belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.
Innredet med frittstående toalett, servantskap og nedsenket servant med enhåndsbetjening for vann.
Naturlig ventilasjon med klaffventil på yttervegg.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Falkum Ring 4 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1026
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligens vannrør er av kobber og er delvis skjult i konstruksjonen. Vannrør i kjeller er åpent montert, delvis isolerte.
Hovedvannledning inn til boligen frem til stoppekran i kjeller, er av plast. Stoppekran er funksjonstestet og fungerte som normalt.
Ved test på bad og bruk av to installasjoner samtidig, ble det ikke registrert trykkfall på befaringsdagen.

Normal levetid for tynnveggene kobberrør er 25-75 år.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Det registreres delvis isolering av åpne kobberrør i kjeller i rom som ikke er oppvarmet.
Begynnende irr på vannrør ved koblinger for stoppekran.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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





Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i støpejern med plast som er tilkoblet ved fornying av kjøkken, bad og toalett.

Normal brukstid på støpejernrør fra etter 1950 er 25-100 år.
Normal brukstid for PVC 25 – 70 år (avløpsrør).

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 2 Ventilasjon

Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Tilstandsgrad 2 er satt, selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

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

Det er krav til god ventilasjon på rom for varig opphold (stue, kjøkken og soverom).

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

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft av typen INVERTER. Alder på varmepumpen er ukjent.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.
Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.
Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Falkum Ring 4 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1026
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport



Luft til luft varmepumpe plassert på stue.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er plassert i vaskerom i kjeller. Gulv er av betong med flis, og har sluk.
Berederen er på 200 liter og er fast elektrisk tilkoblet

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Oppgradert sikringsskap plassert på gangen i 1. etasje, sikringsskapet er satt opp med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009

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

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   18.12 2024 - EL-VIS ELEKTRO AS
   14.07.2021 - ELEKTRO 4 AS
   04.11.2019 - ELEKTRO TEAM AS
   02.10.2019 - ELEKTRO 4 AS
   26.10.2009 - Bytte av innmat skap til Jordfeilautomater, 3 nye kurser til kjøkken, Vk gang, downlights stue +kjøkken. - Brødrene Johansen Elktroservice AS
   02.01.2008 - Opplegg av lys, stikk og varmekabler i kjeller rom. Montering av stikk ut på veranda, opplegg ny kurs - Elektro TEAM
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Eier forteller at det er blitt sjekket av elektriker, og det er blitt funnet en feil på stekeovn.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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

Sikringsskap er plassert på gangen i 1. etasje.
Det er varmekabel i Entre', vaskerom i kjeller og på bad 2. etasje.

Ved kontroll av dokumentasjon virker det som at samsvarserklæringer på alle oppgraderinger etter 1999 er på plass.
Det bemerkes at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som faller utenfor tilstandskontrollen til takstingeniør.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av at det ikke foreligger kontrollrapport fra det offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE).

Stekeovn på kjøkkenet står for tur til å bli byttet ut.

Falkum Ring 4 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1026
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport



TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Sammenhengende, finkornet marin avsetning. Kilde: Geologisk kart NGU.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser men eiendommen ligger ikke langt fra Falkumelva. Grunnmassene vil naturlig være av elve- og bekkeavsetninger med morene, silt og leirmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligene har drenering av plast og grunnmuren er påført grunnmursplast. Det er opplyst at det ikke ble drenert rundt inngangspartiet i 2004 og at dette var en årsak til vannlekkasje i dette området i 2011.

Tidligere eier har opplyst at huset ble drenert i 2004 av Buers Grave - Transport A/S, med unntak av inngangspartiet der det er murtrapp.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Se også kommentar under "Rom under Terreng".

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plass støpt betong, fundamentert ned på betong over lokale løsmasser av pukk, som mye var brukt på oppføringstiden.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.



Grunnmur mot øst



Grunnmur mot øst (innvendig)

TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er relativt flatt, opparbeidet med planter, gress og gruset biloppstillingsplass mot øst. Noe fall mot nord-vest på deler at tomten rundt boligen.

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering/ fuktsikring mot grunnmur, anbefales det om mulig å etablere fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter.
Området rundt inngangspartiet og øst side av boligen er mest aktuelle.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tidligere eier har opplyst at vann og avløp ble skiftet til offentlig nett i 2004 av faglærte. Har ikke dokumentasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Falkum Ring 4 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1026
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	75			75	
2. Etasje	75			75	
Kjeller	70			70	
SUM	**220**				
SUM BRA	**220**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Toalettrom		
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Loftstue, Bad		
Kjeller	Gang, Kontor, Vaskerom, Bod mot vest, Utstyrs bod mot syd, Lager bod mot nord -1, Lager bod mot nord -2, Lager bod mot nord -3		

Kommentar

Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 08.06. 1984. om bygget fra bolig med to leiligheter til en boenhet. Ferdigattest er fremlagt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2024 - Vaskerom i kjeller renovert i desember 2024 av Lyng og Løberg AS.
2024 - Byttet heltrukkent pipebeslag med topp, utført av Norsk Piperehabilitering AS.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	150	70

Kommentar

Enebolig — Selv om rom i kjeller blir omtalt som vaskerom og kontor blir disse regnet som S-rom da takhøyden er under 2,0 meter.

Falkum Ring 4 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1026
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	1026		0	704.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Falkum Ring 4

Hjemmelshaver

Andreassen Bård Holst, Helstad Ingvill

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt og fint til på Falkum med gangavstand til Skiens sentrumsgater med alle fasiliteter. Området er barnevennlig med barnehage og skole innen gangavstand. På Falkum er det for øvrig flere dagligvareforretninger og Skagerak Arena med ulike tjenester. Kort vei til kollektivtransport som vil kunne frakte deg rundt til hele Grenland. Det er også muligheter for pendling med tog fra Skien, avgang ca. en gang per time til Oslo.
Fra bopelen på Falkum er det kort vei til flere fritidsaktiviteter for alle aldre. Skien kan by på et rikt kulturliv.

Adkomstvei

Fra Skien sentrum følger du riksvei 357 ca. 1 km. Ta av riksveien til høyre ved siste lyskryss før Falkumelva, inn på Falkum Ring. Kjør ca. 50 meter og du får boligen på høyre hånd.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, frukt trær, terrasser og gruset gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2011

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6805843			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	30.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	06.07.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Falkum Ring 4 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1026
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Falkum Ring 4 , 3718 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 1026
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BO3597

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andreassen, Bård Holst	9578-5993-4-4435935	2025-07-05 21:57:52
Helstad, Ingvill	9578-5999-4-1398673	2025-07-05 21:55:41

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. jul. 2025

Oppdragsnummer
24-0118/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Falkum Ring 4, 3718 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien

Selgere
Ingvill Helstad, Bård Holst Andreassen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. januar 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6805843
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskerom i kjeller renovert i desember 2024 av Lyng og Løberg AS. Lagt varmekabler, membran, termostat, fliser, vifte, ny el kurs, nytt sluk. Tidligere eiere har opplyst at bad i 2. etasje ble renovert i 2006. Arbeid utført av Randow Rørservice, Elektroteam og flisarbeid av Hansen og Henriksen. Opplyst at det er lagt membran i tidligere boligsalgsrapport. Annet: Pusset opp toalettrom i 1. etasje i 2021. Elektro 4 skiftet taklys, ellers egeninnsats. Nytt gummiflisgulv, servantskap, malt veggfornyertapet. Toalett skiftet tidligere.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lyng og Løberg AS la membran og byttet sluk på vaskerom i kjeller i desember 2024. For bad i 2. etasje, opplyst i boligsalgsrapport at det er membran fra renovering i 2006. Tidligere eier opplyste at rørarbeid på badet var gjort av Randow Rørservice.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskerom, Lyng og Løberg AS, se over. Dokumentasjon om varmekabler mv. i Boligmappa.no. Har ikke dokumentasjon fra bad i 2. etasje, som ble renovert av forrige eier. Se info fra tidligere eier over.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet heltrukkent pipebeslag med topp – 2024, utført av Norsk Piperehabilitering AS. Pipe rehabilitert med nytt syrefast stålrør – 2016, utført av Skien Varmefag AS. Bygget ny veranda både i 1. etasje og 2. etasje i 2020, utført av Lunde Bygg AS. Fasade: Tidligere eier har opplyst at boligen ble kledd om i 2003 og ble etterisolert av Byggmester Hans Ivar Andreassen. Tak: I følge boligsalgsrapport av 8.6.2010 ble det lagt ny takstein og undertak i 2003 og deler av bordtak ble skiftet, samt at takrenner og beslag er fra 2003. Tidligere eier har opplyst at arbeidet ble utført av Byggmester Hans Ivar Andreassen. Vinduer: Tidligere eier skiftet vinduer i 1. etasje, i hovedsoverom i 2. etasje, samt kontor/hobbyrom i kjeller i 2009. Andre andre vinduer i 2. etasje + toalettrom i 1. etasje + 3 vinduer i kjeller ble skiftet i 2014 av HRL Bolig AS. Noen orginalvinduer i eik i kjellerboder. Vi har ikke dokumentasjon for arbeid utført av tidligere eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har opplyst at huset ble drenert i 2004 av Buers Grave - Transport A/S, med unntak av inngangspartiet der det er murtrapp.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Samsvarserklæring vaskerom i kjeller fra El-Vis Elektro AS av 18.12.2024 i Boligmappa.no. - Samsvarserklæring fra Elektro 4 for nytt lys toalettrom, stue og soverom av 9.7.2021 i Boligmappa.no. - Samsvarserklæring fra Elektro Team AS for 3 nye stikk av 26.6.2018 i Boligmappa.no. - Samsvarserklæring fra Elktro 4 for utskifting av kabler, lampe og bryter i kjeller, flytte 3 stikkontakter i 1. etasje, opplegg ekstra stikk 2. etasje, utskifting av skrusikring i 2. etasje av 2.10.2019 i Boligmappa.no - Samsvarserklæring fra Brødrende Johnsen Elektroservice AS for bytte av innmat sikringskap til jordfeilautomater + 3 nye kurser av 26.10.2009. - Samsvarserklæring fra Elektro Team AS for El anlegg i Kjeller rom (kontor) med varmekabler, ny kurs, montering av stikk på veranda av 2.1.2008.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, utover tilgjengelige samsvarserklæringer.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke installert

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har opplyst at vann og avløp ble skiftet til offentlig nett i 2004 av faglærte. Har ikke dokumentasjon.

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier har opplyst at huset opprinnelig var tomannsbolig, men ble endret før de flyttet inn. Ikke kjennskap til nærmere detaljer.

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig vann og avløp.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt teppe i trapp mellom 1. og 2. etasje, gang fra trapp i 2. etasje og gang utenfor bad i 2022 av Malermester Svein Aaltvedt.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble gjort en måling av Radon i forbindelse med tilbud fra Skien kommune/ Landauer Nordic i 2012. Det ble ikke registrert radon/behov for tiltak. Vi har ikke dokumentasjon fra målingen.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Boligsalgsrapport fra 8.6.2010 sier at veggtoalett på bad i 2. etasje kan være feil montert. Vi har ikke hatt noen problemer knyttet til toalettet. Rapporten sier også at det ikke er tilstrekkelig fall på badegulv.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til noen problemer. Satt inn syrefast rør (rør-i-rør) i pipeløp i 2016 da det ble avdekket noen slitte fuger av feier.

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

Ja

Beskriv: Det er ikke drenert ved inngangsparti (murtrapp). Her seg det vann inn i kjeller i mars 2011 under kjellertrappen (nordveggen). Dette skjedde mens det var frost i bakken og kraftig regnvær og årsaken var manglende drenering rundt vmurtrapp ved inngangspartiet i følge takstrapport av 25.3.2011. Det er fortsatt ikke drenert ved inngangspartiet. Vi har ikke observert innsig av vann siden. Det er saltutslag på murvegger og betonggulv i kjeller. I boligsalgsrapport fra 2010 er det opplyst at grunnmurspapp ikke går tilstrekkelig over terreng.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til feil/utettheter. Kan være sprekker i takstein pga ordinær slitasje.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til feil ved det elektriske anlegget. Feilsøkte på kurs til kjøkken i desember 2024, da jordfeilbryter av og til slår inn ved bruk av stekeovn. Ikke funnet feil. Stekeovn er fra kjøkkenet ble oppusset og varmeelementet er trolig dårlig, slik at stekeovn må påregnes skiftet ut.

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

Ja

Beskriv: Det er en sprekk i grunnmur ved kjellertrapp som har vært der siden vi kjøpte huset. Skjevhet i gulv på loftstue.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi kjenner til.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi kjenner til.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi kjenner til.

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

Ja

Beskriv: - Stekeovn fra oppussing av kjøkken som av og til medfører at sikring og jordfeilbryter går ved bruk av stekeovn. - Kjøkkenskuff til søppel (under vask) sklir ikke helt igjen som de andre skuffene. Må skyves inntil. - Folien på kjøkkeninnredningen er slitt flere steder, bl.a. på hjørneskap, og på toppen/sidene av enkelte skuffer/skap. - Brennmerke i parkett (slipt ned) ved peis i stuen. - Vi er usikre på om spottene i taket i stue og kjøkken er ihht. dagens krav, da trafo ligger i isolasjonen mellom loft og stuetak.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Boligsalgsrapport med byggteknisk gjennomgang fra 8.6.2010. Skaderapport fra vanninnsig i kjeller i 2011 pga. manglende drenering ved inngangsparti (murtrapp). Se mer info i spørsmål 13 om drenering.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligsalgsrapport med byggteknisk gjennomgang og arealmåling fra 8.6.2010.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ingen opplysninger om at det er nedgravd oljetank på eiendommen.

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0118/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Helstad, Ingvill	2025-07-05	Andreassen, Bård Holst	2025-07-05

Identifikasjon

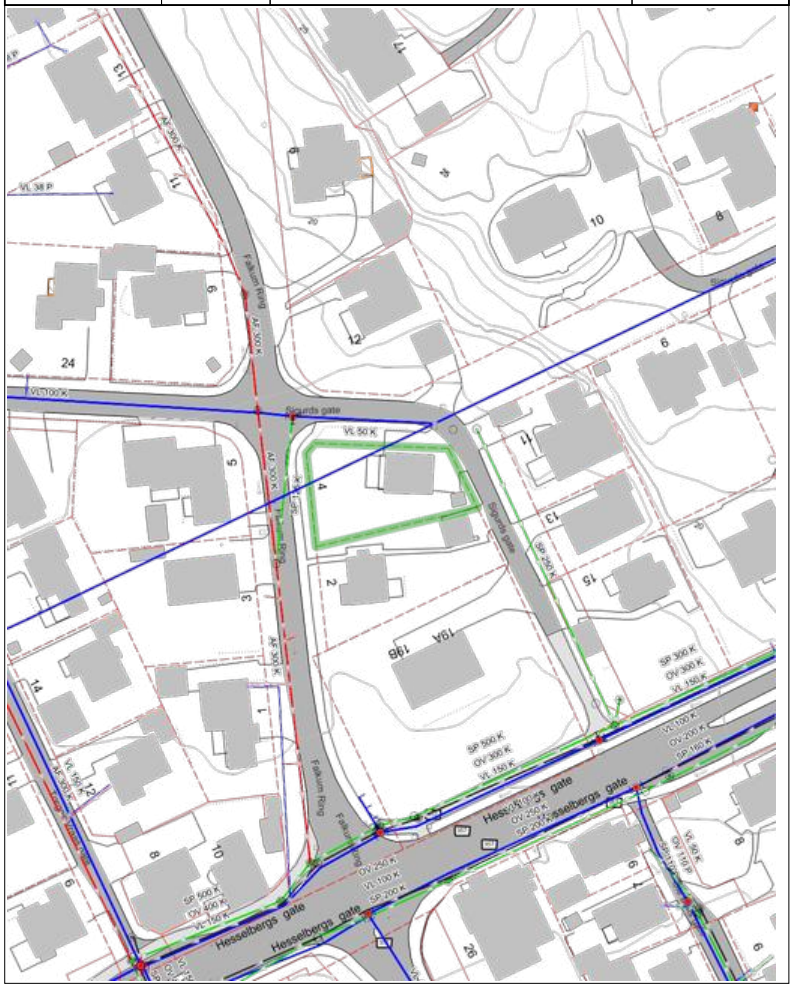
bankID Helstad, Ingvill

Identifikasjon

bankID Andreassen, Bård Holst

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

Skien kommune	Vann og avløp				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 1026	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Falkum Ring 4 3718 SKIEN			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Offogprivbygg
- Andre bygg grå
- Takoverbygg grå
- Høydekurve Skien
- Høydekurve 5m Skien
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Riving
- Bygning tiltak - punkt
- Bygning tiltak - areal
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.



ambita

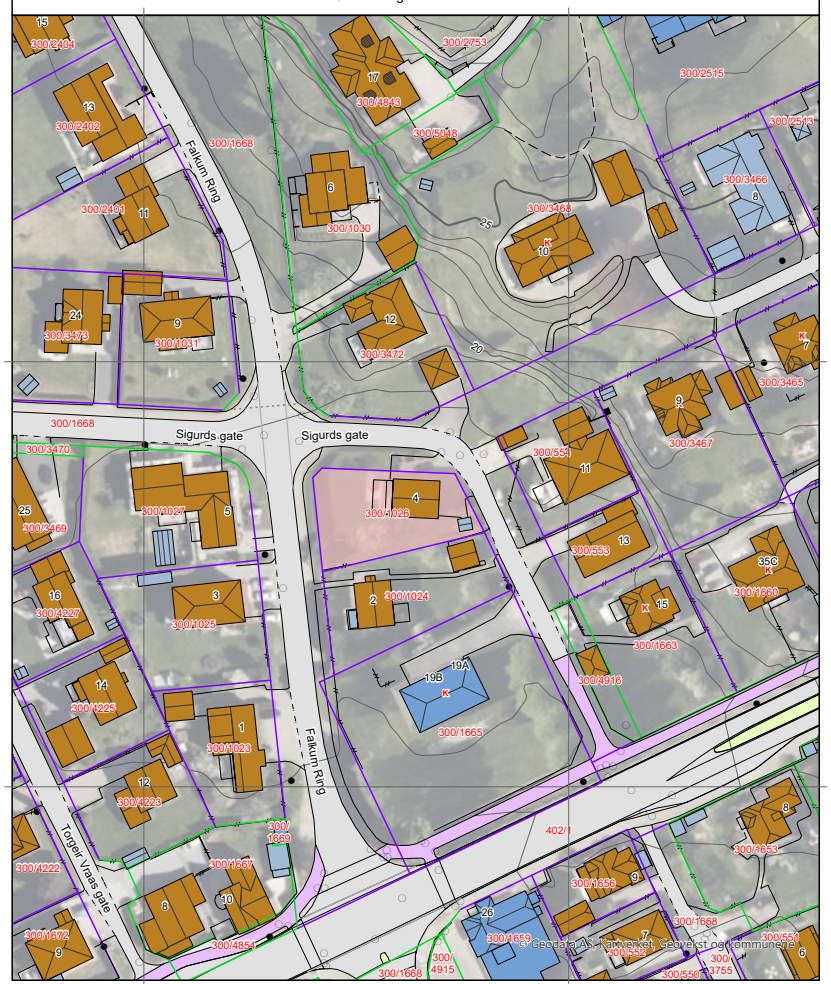
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/1026/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.7.2025



0 25 50 m

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

ambita

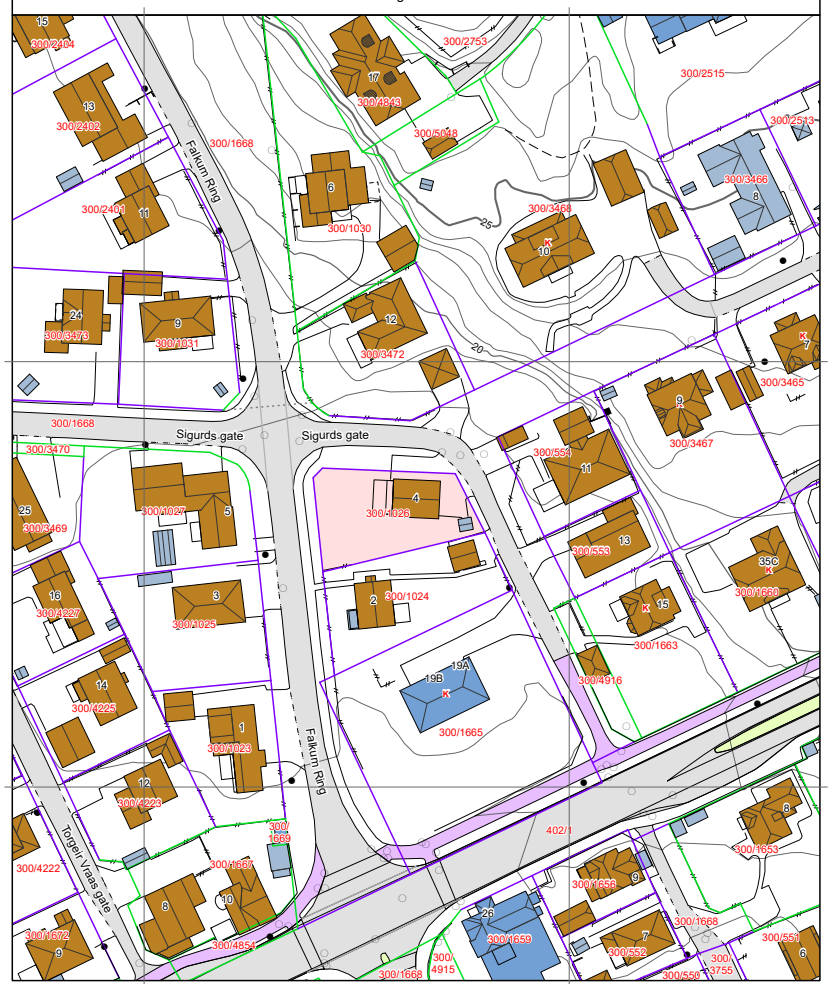
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/1026/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.7.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Skien

Torggata 8, 3724 SKIEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Skien og Porsgrunn godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

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

35 50 22 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0118/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Falkum Ring 4 3718 SKIEN

Betegnelse: Gnr 300, bnr 1026 (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