NORDVIK

Strandgata 2

2 soverom | 96 kvm | Enebolig



Velkommen til

Strandgata 2

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
36	Om boligen
45	Nabolagsprofil
46	Tilstandsrapport
84	Egenerklæringsskjema
91	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.08.2026

Nøkkelinformasjon



Enebolig med idyllisk beliggenhet i ytterste rekke mot Bakkestranda! Romslig p-plass. Nytt tak. Solrike uteplasser.

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**100 840,-**
Totalpris	**4 090 840,-**
BRA-i	**96 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1890**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik v/ Sofie Husby presenterer Strandgata 2!

Velkommen til en sjarmerende enebolig med en idyllisk beliggenhet på attraktive Bakken. Boligen fremstår som eldre, men godt vedlikeholdt, og byr på et godt utgangspunkt for deg som ønsker å sette ditt eget preg og oppgradere til dagens standard.

Boligen har en funksjonell planløsning over to etasjer, med romløsninger som dekker behovene til de fleste barnefamilier. Her finner du blant annet tre soverom, et kjøkken med god spiseplass og en stemningsfull stue.

Eiendommen ligger på ytterste rekke mot Bakkestranda, med det flotte parkanlegget rett utenfor døren. De solrike uteplassene gir gode muligheter til å nyte de vakre omgivelsene gjennom hele dagen.

Det er også gode parkeringsmuligheter på stor gårdsplass.

Velkommen til visning!

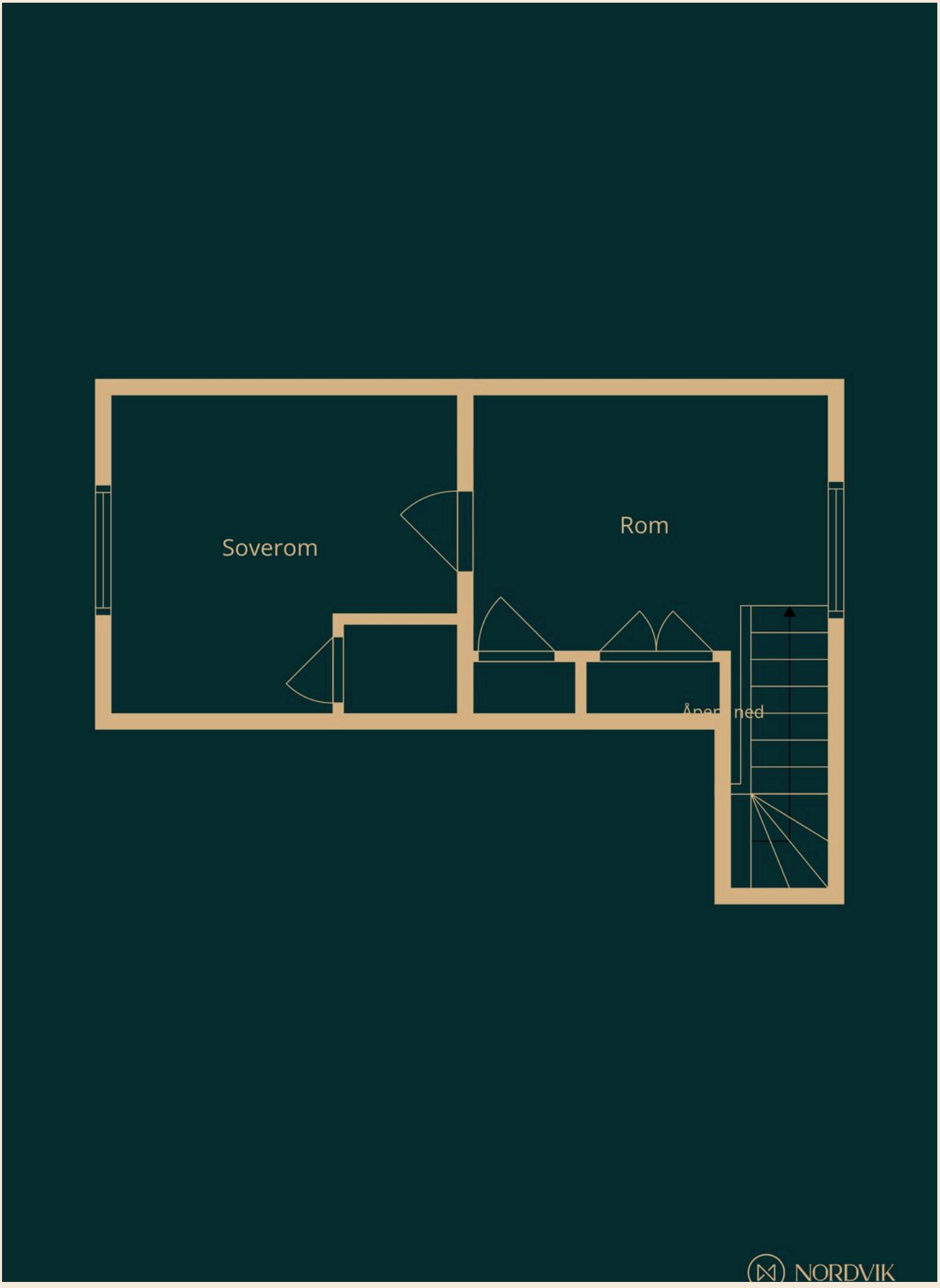
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 16 kvm
Total BRA: 16 kvm


















Panasonic













































































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0153/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Strandgata 2, 3725 SKIEN
Gnr 300, bnr 3715 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Mai-Britt Halvorsen

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
100 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 090 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 110 540,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1890

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 96 kvm
Totalt BRA: 96 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 80 kvm.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 19 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 16 kvm.
Total BRA: 16 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er plassmålt og beregnet i henhold til NS 3940:2023, og målene er avrundet etter gjeldende matematisk avrundingsregel . TBA omfatter arealer for terrasser, balkonger, overbygde inngangspartier og markterrasser som enten er delvis overbygget eller fritt tilknyttet boligens fasader. Deler av loftet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde under 1,90 meter . Det forekommer også skjevheter i gulv og gulvoverflate, noe som gir avvik i grensesnittet og kan medføre målbare forskjeller i både bredde og lengde

Solforhold
Selger opplyser om sol fra morgen til kveld.

Innhold
1. etasje: Entré, stue/spisestue, kjøkken, soverom, baderom og bodrom.
2. etasje: Trapperom/gang og soverom.

Standard
Denne sjarmerende boligen fremstår som eldre og velholdt, med behov for oppgraderinger for å nå dagens standard. Det er god planløsning i begge etasjer, som dekker de fleste behov for en barnefamilie. Boligen har en idyllisk beliggenhet rett ved Bakkestranda.

Fra hyggelig inngangsparti kommer man inn til vindfang med trapp opp til boligens 2. etasje. Videre er det inngang til stue, kjøkken og lekre stuer. Det er trapp fra gang til boligens 2. etasje samt nedgang til kjeller.

I boligens hovedetasje er det stemningsfull og koselig stue, inndelt i to soner med sofagruppe og spisestue. Spisestuen er praktisk plassert mellom stuen og kjøkkenet. Rommet er innredet med varmepumpe og nyere peisovn med glassfelt som gir en god varme og hyggelig stemning til boligens hovedetasje. Stuen har store vindusflater med gjennomgående gode lysforhold og utsikt mot Bakkestranda. Fra stuen er det utgang til

sydvendt veranda med videre trapp til gårdsplassen. Mot vest, ved inngangspartier er det overbygd veranda med plass til sittegruppe.

Kjøkkenet har eldre innredning med slette fronter på underskap og overskap. Laminert benkeplate. Det er avsatt plass i innredningen til oppvaskmaskin. Plass til koselig spisebord ved vinduet på kjøkkenet.

Baderommet ligger i boligens 1.etasje, og har belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Badet er innredet med dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning. Det er rikelig med oppbevaringsplass i innredningens underskap og høyskap. Varmtvannstanken er fra 2025 og er også plassert på baderommet. Ifølge tilstandsrapporten må våtrommet må ellers oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Boligen har to gode soverom, fordelt med ett i 1. etasje, og ett i 2. etasje. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og øvrige soveromsmøbler. Fra hovedsoverommet er det utgang til den sydvendte verandaen. Fra vindu på soverommet kan man nyte nydelig utsikt utover Hjellevannet og Bakkestranda. Soverom 2 er hyggelig innredet med 2 enkeltsenger og øvrige soveromsmøbler. Rom innredet som kontor i boligens 1. etasje, er vedskjul på opprinnelige tegninger, og er ikke godkjent for varig opphold.

For øvrig er det meget god lagringsplass i kjeller samt bodrom i 2. etasje.

Parkering
Stor parkeringsplass med plass til flere biler i steinsatt gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
Byttet tak høsten 2024, med nytt pipebeslag.
Ny varmtvannstank i 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

- Det ble ombygget bad i 1992.
- Fasadeteknikk byttet tak på hovedhuset i 2024,og ny pipehatt pga. lekkasje.
- Byttet hovedvannledning i 2000, tilkobling av vann, rørlegger Gulliksen, Hauk A/S og egeninnsats.
- Bygget tilbygg i 1992.
- Det er litt synligheter etter vannlekkasjen i tak 2 etasje.
- Det er noe skjevhet i gulv pga. alder.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: 20.04.2017.

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Eldre enebolig med attraktiv beliggenhet og fri utsikt mot elven, kort avstand til fasiliteter langs elvebredden. Boligen ble utvendig oppgradert i 1992 med ny vindsperre, kledning, vinduer og dører. Taket på hoveddelen ble ytterligere oppgradert i 2024 med nytt undertak av duk, sløyfer, lekter og taktekking, samt nye renner, nedløp og beslag. Det er registrert godt synlige skjevheter i konstruksjoner, og innvendige overflater har generelt behov for oppgradering. Bad, kjøkken og skjevheter i etasjeskillere og himlinger må påregnes utbedret. Boligen har et betydelig potensial, men det må påregnes vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider for å oppnå dagens standard. Eiendommen har en stor tomt som gir gode utviklingsmuligheter.

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, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner
- Elektrisk gulvvarme på bad
- Luft til luft varmepumpe installert i stue
- Vedovn montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

Utvendig
Taktekking av betongstein er besiktiget fra taket. Hovedtaket har fått oppdatert taktekking i 2012. Tettesjikt/undertak (folie/duk). Taket på tilbyggene er tekket med betongstein fra byggeår 1992. Beslag, renner og takene av plastbeskyttet stål. Opprinnelig bygg har reisverkkonstruksjon fra byggeår. Tilbygg av bindingsverk fra ca. 1992. Alle vegger ble ifølge eier oppgradert med ny vindsperre (asfaltplater) ved tilbygging og ny utvendig

kledning. Tilbygget fra 1992 er isolert etter byggetidens standard. Opprinnelig bygg har ukjent isolasjonsmengde. Ytterveggene er kledd med stående faspanel. Det var kun ett loft med tilkomst via trapp, tilbygg mot nord. Loftet er oppført med prefabrikkerte A-takstoler og undertak av rupanel. Tilbygg mot vest har ikke tilkomst til loft, men det ble registrert synlige skjevheter i innvendig tak. Opprinnelig tak er en fagverkskonstruksjon med liggende åser. Spikerslag for over- og underliggende bordkledning som undertak. Takene er luftet via utvendig spaltet gesimskasse. Vinduer med malte trekarmer og 2-lags glass, produsert i 1992. Ytterdører i malt tre, innfelte felt med 2-lags glass. Terrassene er opplagret over søylepunkter i front, fundamentert ned på grunn, og mot boligens grunnmur. Spaltet tregulv som er overflatebehandlet. Terrassene har rekkverk. Utvendig tretrapp mot vest fra terrasse.

Innvendig:
Boligen har hovedsakelig belegg, tepper, laminat og parkett på gulv. Veggene består i stor grad av malt panel, malt tapet eller brystningspanel, mens himlingene gjennomgående har malte plater (takess) eller panel. Badet har belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Soverommene varierer mellom teppe, laminat og parkett, med malte vegger og himlinger. Loftet har teppe i trapperommet, panel på vegger og himling, og et soverom med parkett og malt tapet.Boligen er oppført med bjelkelag over krypkjeller fra byggeåret, med trebjelkelag fra1890. Tilbygget er oppført med trebjelkelag over ringmur og kryperom. Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men dette er innenfor kravene til satt tilstandsgrad (TG) etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard). Mursteinspipe fra byggeår. Sotluke på kjøkken og feie luke på loft. Ny vedovn i stue med glass. Krypkjeller under opprinnelig bolig med tilkomst via luke i kjøkkengulv. Grunnmurer av naturstein og støpt gulv mot grunn. Innvendig åpen trapp til annen etasje, oppført i tilbygg , normal bruksslitasje. Innvendige malte fyllingsdører med ukjent alder, overflatebehandlet en eller flere ganger.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking - tilbygg
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Krypkjeller
- Innvendig > Krypkjeller - tilbygg
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Våtrom > 1.etasje > Bad > generell

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt randonmålinger, og bygget er heller ikke utført med randonsperre
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan/NVE.
-Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

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

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
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:
- Vedovn
- Varmepumpe

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. 10000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 210,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Eiendomsskatt
- Vann
- Avløp
- Renovasjon
- Feieravgift

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig eller tertialvis etter eiers ønske.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 9204,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Riks-tv kr 940,- pr mnd.
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 611 077,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 444 307,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 17039458

TV/Internett/Bredbånd
Selger har benyttet seg av TV og internett fra RiksTV.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 408 kvm (Eiertomt)
Plan og velstelt tomt, pent opparbeidet med hageområde og steinsatt gårdsplass. Utenfor stuen og soverom mot syd og soloppgang, er det solrik veranda med plass til sittegruppe. Ved inngangspartiet mot vest, er det overbygd terrasse med gode solforhold. Tomten har gjerde i tomtegrenser, som rammer eiendommen pent inn. Hageområdet egner seg svært godt for barnefamilier, med god plass til aktiviteter. Gode parkeringsmuligheter i gårdsplass.

Adkomst
Fra Skien sentrum følger man Oscarsgate mot bakken, og ta deretter til venstre inn på Wessels gate. Ta til venstre i enden av gaten og deretter første til høye inn på Strandgata. Ta til venstre i krysset og du får opp boligen første til høyre. Boligen er merket med til salgs skilt fra Nordvik og det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne nydelige og solrike eiendommen har en idyllisk og flott beliggenhet på Bakken, på ytterste rekke mot Bakkestranda og sitt flotte parkanlegg rett utenfor døren. Dette populære og veletablerte boligområdet består hovedsakelig av eldre, verneverdig bebyggelse og fremstår som meget sjarmerende med et trivelig og trygt bomiljø. Det er flere fritidstilbud i nærområdet som bla. Skagerak Arena, idrettsanlegg og treningssenter, badestrand, lekepark, flotte rekreasjonsområder samt kort gangavstand til kino og Ibsenhuset og Skien sentrum.

Offentlig kommunikasjon
Offentlig transport
- Buss: Lundedalen 0.7 km
- Tog: Skien stasjon 2.9 km
- Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 52 min

Skoler og barnehager
Skoler
- Lunde barneskole (1-7 kl.) 0.8 km
- Bratsbergkleiva skole (1-7 kl) 1.4 km
- Telemark Toppidrett ungdomsskole 1.7 km

- Gimsøy skole (8-10 kl.) 2.6 km
- Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 2.9 km
- Toppidrettsgymnaset i Telemark 1.7 km
- Skien videregående skole 1.8 km

Barnehager
- Bakken barnehage (1-5 år) 0.4 km
- Betanien barnehage (1-5 år) 1 km
- Tabernaklets barnehage (1-5 år) 1.1 km

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

Offentlige forhold

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

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det foreligger ferdigattest for forandringsarbeid datert 14.12.1959
Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 14.12.1959
Det foreligger ferdigattest for skifting av takstein datert 10.11.1947
Det foreligger ferdigattest for innredning av et rom i 2.etg datert 13.12.1946
Det foreligger ferdigattest for oppføring av pipe datert 08.05.1946

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Rom innredet som kontor i boligens 1. etasje, er vedskjul på opprinnelige tegninger, og er ikke godkjent for varig opphold.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for Oscarsgt. - Asbjørnsgt. - Hjellevannet - Sundvegen (Bakken) ", datert 16.09.1984 , og er regulert til boliger og bevaringsområde.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen datert 16.06.2016 og er avsatt til:
- boligbebyggelse - nåværende
- byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- bevaring kulturmiljø

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

Bestemmelse om kloakkledning og felles vedlikehold
Tinglyst 15.04.1950 - Dokumentnr: 767
Rettighetshaver gnr/bnr 300/146 og 300/148
Bestemmelsen sier: Eierne av Bakke-gaten 11 og 13 har en varig rett til å føre kloakkavløp til kloakken mellom Strandgaten 1 og 3. Eierne av de to eiendommene plikter samtidig å delta likt i kostnadene til vedlikehold og reparasjon av kummen og tilhørende avløpsrør, sammen med eierne av Strandgaten 1 og 3.

Bestemmelse om adkomstrett/målebrev
29.09.1893 - Dokumentnr: 900170
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:300 Bnr:148
Bestemmelsen sier: Bestemmelsen er et gammelt målebrev og er så gammelt og noe vanskelig å tyde.

Rett til utskilt tomt
Tinglyst 18.09.1944 - Dokumentnr: 1345
Bestemmelsen sier: Eiendommen er beheftet med en eldre forkjøpsrett som ikke er gjeldende lenger. Eierne av Bakkegaten 13 skal ha fri adkomst gjennom grunnstykket til stranden så lenge eiendommen er i familien Mørchs eie.

Rettigheter iflg skjøte
Tinglyst 02.03.1984 - Dokumentnr: 4231
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:300 Bnr:4739
Tilleggsparsell på 42 m² fra gnr. 300, bnr. 3162 (Oscarsgate 10 B). Tilleggsparsellen skal holdes inngjerdet. Eier av gnr. 300, bnr. 3715 har rett til å benytte én meters bredde av parsellen til vedlikehold av sin bolig.

Denne eiendommen er tidligere sammenslått med gnr/bnr 300/3712 i Skien kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyste heftelser. Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

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

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i

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

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven. Verneklasse C.
For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen. Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 42 900,-) – estimert til kr. 42 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
TA eiendomskarusell 1 uke (valgfritt, men anbefales) kr. 1 250,-
Utlegg foto - Interiør, fasade og drone kr. 5 490,-

Samlet skal selger betale kr. 118 840,- 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 25. august 2026

Ansvarlig megler
Christina Wold Nerisen, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92860518

Megler
Sofie Husby, Eiendomsmegler
Tlf. 91249019

Meglerforetaket
Nordvik Skien og Porsgrunn
Leirvollen 19A
3736 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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Telemark Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Strandgata 2

Nabolaget Søndre Falkum/Bakkestranda - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 499 elever, 24 klasser	9 min 0.8 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.... 345 elever, 21 klasser	18 min 1.4 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 91 elever, 6 klasser	19 min 1.7 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 367 elever, 19 klasser	5 min 2.6 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 264 elever, 18 klasser	6 min 2.9 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	19 min 1.7 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	21 min 1.8 km

Offentlig transport

Lundedalen Linje M1, M1N, P4	9 min 0.7 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 2.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	52 min

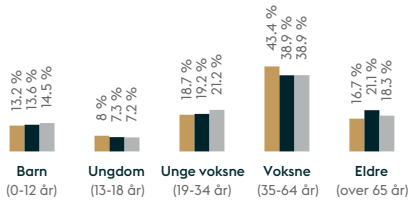
Barnehager

Bakken barnehage (1-5 år) 68 barn	5 min 0.4 km
Betanien barnehage (1-5 år) 20 barn	12 min 1 km
Tabernaklets barnehage (1-5 år... 18 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Joker Hesselbergsgate	10 min
Rema 1000 Arkaden	11 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Lundedalen sør	6 min
Granebanen - kunstgress	7 min
MOVA Skien	11 min
SKY Fitness Skien	12 min

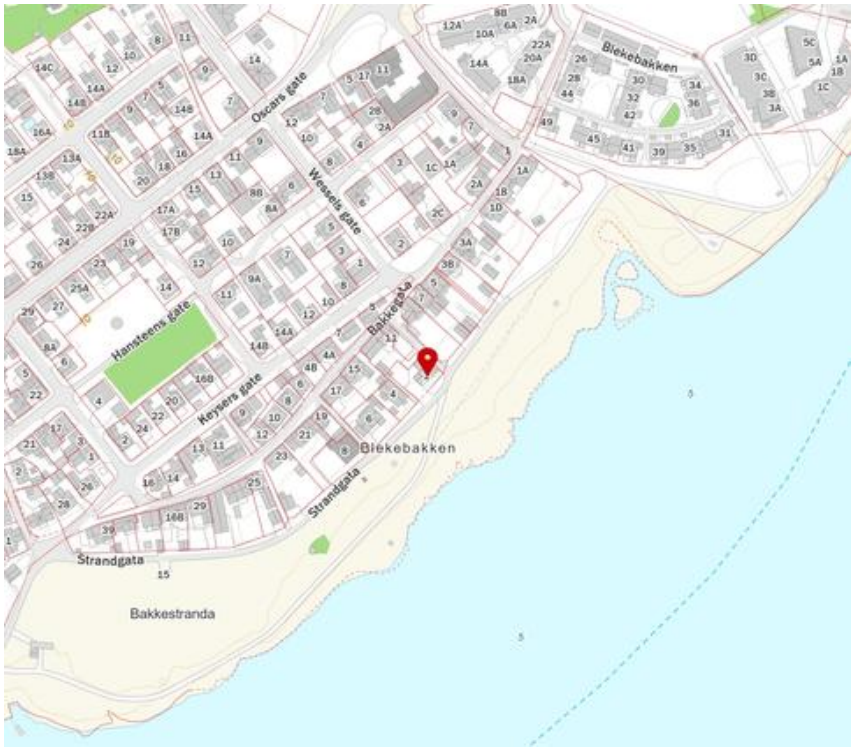
«Stille og rolig men sentrumsnært. Sentralt med tanke på skole, butikker, fritid.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 85/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Strandgata 2 , 3725 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 300, bnr. 3715

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1190 **Eiendomsverdi ref nr:** AN1906

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 av bolig 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

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig med attraktiv beliggenhet og fri utsikt mot elven, kort avstand til fasiliteter langs elvebredden. Boligen ble utvendig oppgradert i 1992 med ny vindsperre, kledning, vinduer og dører. Taket på hoveddelen ble ytterligere oppgradert i 2024 med nytt undertak av duk, sløyfer, lekter og taktekking, samt nye renner, nedløp og beslag.
Det er registrert godt synlige skjevheter i konstruksjoner, og innvendige overflater har generelt behov for oppgradering. Bad, kjøkken og skjevheter i etasjeskillere og himlinger må påregnes utbedret. Boligen har et betydelig potensial, men det må påregnes vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider for å oppnå dagens standard. Eiendommen har en stor tomt som gir gode utviklingsmuligheter.
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, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner
- Elektrisk gulvvarme på bad
- Luft til luft varmepumpe installert i stue
- Vedovn montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

Enebolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av betongstein er besiktiget fra taket. Hovedtaket har fått oppdatert taktekking i 2012. Tettesjikt/undertak (folie/duk). Taket på tilbyggene er tekket med betongstein fra byggeår 1992.
Beslag, renner og takene av plastbeskyttet stål.
Opprinnelig bygg har reisverkkonstruksjon fra byggeår. Tilbygg av bindingsverk fra ca. 1992. Alle vegger ble ifølge eier oppgradert med ny vindsperre (asfaltplater) ved tilbygging og ny utvendig kledning. Tilbygget fra 1992 er isolert etter byggetidens standard. Opprinnelig bygg har ukjent isolasjonsmengde. Ytterveggene er kledd med stående faspanel.
Det var kun ett loft med tilkomst via trapp, tilbygg mot nord. Loftet er oppført med prefabrikkerte A-takstoler og undertak av rupanel.
Tilbygg mot vest har ikke tilkomst til loft, men det ble registrert synlige skjevheter i innvendig tak.
Opprinnelig tak er en fagverkskonstruksjon med liggende åser. Spikerslag for over- og underliggende bordkledning som undertak.
Takene er luftet via utvendig spaltet gesimskasse.
Vinduer med malte trekarmer og 2-lags glass, produsert i 1992.
Ytterdører i malt tre, innfelte felt med 2-lags glass.
Terrassene er opplagret over søylepunkter i front, fundamentert ned på grunn, og mot boligens grunnmur. Spaltet tregulv som er overflatebehandlet. Terrassene har rekkverk
Utvendig tretrapp mot vest fra terrasse.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har hovedsakelig belegg, tepper, laminat og parkett på gulv. Veggene består i stor grad av malt panel, malt tapet eller brystningspanel, mens himlingene gjennomgående har malte plater (takess) eller panel. Badet har belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Soverommene varierer mellom teppe, laminat og parkett, med malte vegger og himlinger. Loftet har teppe i trapperommet, panel på vegger og himling, og et soverom med parkett og malt tapet.
Boligen er oppført med bjelkelag over krypkjeller fra byggeåret, med trebjelkelag fra1890. Tilbygget er oppført med trebjelkelag over ringmur og kryperom.
Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men dette er innenfor kravene til satt tilstandsgrad (TG) etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard).
Mursteinspipe fra byggeår. Sotluke på kjøkken og feie luke på loft.
Ny vedovn i stue med glass.
Krypkjeller under opprinnelig bolig med tilkomst via luke i kjøkkengulv. Grunnmurer av naturstein og støpt gulv mot grunn.
Innvendig åpen trapp til annen etasje, oppført i tilbygg , normal bruksslitasje.
Innvendige malte fyllingsdører med ukjent alder, overflatebehandlet en eller flere ganger.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom oppført før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.
Badet er oppført med vinylbelegg på gulv, elektrisk gulvvarme og sluk under dusjkabinett av plast. Våtromstapet på vegger og plater (takess) i himling.
Badet er innredet med servantskap, nedsenket servant med ettgreps betjening for vann, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har belegg på gulv og malt panel på vegger, samt malte himlingsplater (takess).
Innredningen består av benkeskap med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjening for vann, samt opplegg for oppvaskmaskin.
Det er montert en avtrekksvifte på veggen, men denne er ikke fullt installert og er ikke i bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør til kjøkken og bad er av kobber. Stoppekran er plassert i kjeller med tilkomst via luke i kjøkkengulv.
Innvendige avløpsrør er av plast. Kun innvendige, synlige avløpsrør er vurdert.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduskarmer. Enkelte rom har klaffventiler i yttervegg og det er mekanisk avtrekk fra bad.
Luft-til-luft varmepumpe fra Panasonic er montert i stuen.
230V anlegg med oppgradert sikringssaka i vindfang. sikringsskapet er installert med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Sammenhengende, finkornet marin avsetning. Kilde: Geologisk kart NGU.
Grunnmassene vil naturlig være av elve- og bekkeavsetninger med morene, silt og leirmasser.
Ringmur på tilbygg av lettklinkerblokker med pusset utside.
Opprinnelig bolig var oppført over tykk grunnmur av naturstein, fundament er mest sannsynlig rett ned på finkornet masse av sand, silt etter marine avleiringer.
Hovedvannledningen inn til boligen ble ifølge egenerklæring byttet i

Beskrivelse av eiendommen

2000, med tilkobling av vann utført av rørlegger Gulliksen, Hauk A/S.

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

Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene. informere/opplyse og sikre forsvarlig bruk av bygningen.

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

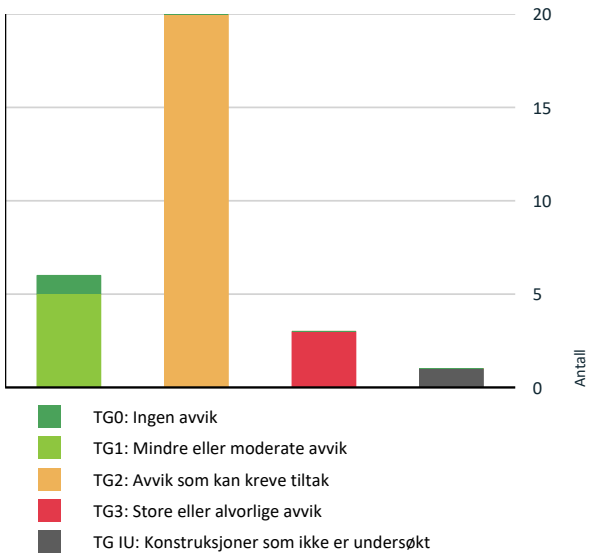
I følge opplysninger fra kommunen, foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

Det foreligger bygningstegninger i kommunens arkiv fra siste ombygging og innvendig bruk stemmer med disse tegninger.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

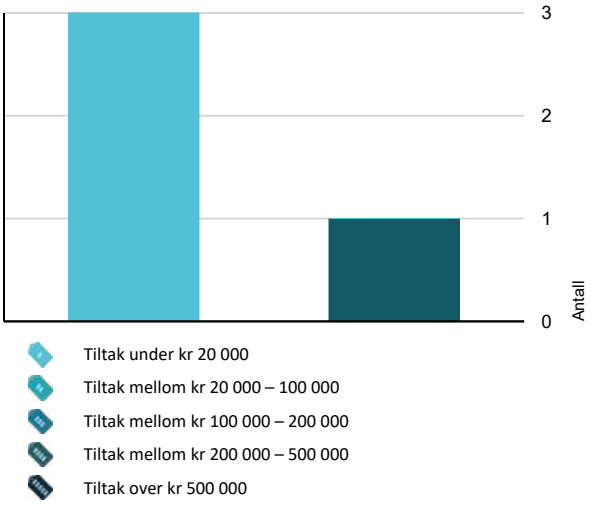
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen i vesentlig grad, og har derfor begrenset førstehåndskunnskap om boligen. Opplysninger i rapporten bygger i hovedsak på takstingeniørens observasjoner. Det kan foreligge feil eller skader som ikke er avdekket ved befaring eller opplyst i egenerklæringen. Kjøper oppfordres til å foreta en grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Lettskyet pent vær, sol. Temperatur ca. 18 grader.

Elektronisk måleutstyr som er benyttes under befaringen:
- 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
Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra dato for førstegangs utgivelse av endelig boligsalgsrapport. Boligsalgsrapporten kan fornyes etter avtale og ny befaring av undertegnede Takstingeniør.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er påvist andre avvik:
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
Konstruksjonene har skjevheter.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen, noe som ikke er uvanlig for eldre bygg.
Ventilasjonen er kun delvis besiktiget, da det ikke er tilgang til alle loftsrom. Det anbefales å etablere inspeksjonsluke i taket der det i dag ikke er tilgang for inspeksjon.

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen og undertaket i området rundt pipen. Dette er lett synlig, og forholdet skal være utbedret i forbindelse med omtekking av taket i 2025 og installasjon av nytt beslag rundt pipen.

Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr bak pipen på kneloftet, det anbefales at områdene på loft/kneloft holdes under observasjon, spesielt sen høst og tidlig vinter. Omfanget er ukjent og eier sier at de ikke har vært plaget med mus.

Konstruksjonene har skjevheter som er lett synlige innvendig på opprinnelig bolig. Innvendig himling i tilbygg mot vest har også synlige skjevheter. Tilbygg mot nord har tilsvarende skjevheter, og det er observert en sprekk mellom innvendig tak og yttervegg på opprinnelig bolig, som bør undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue og spisestue registreres et høydeavvik på ca. 20 mm. over hele rommet. og ca. 20 mm. over 2 meter.
På soverom i 1. etasje, nordøst, registreres et høydeavvik på ca. 27 mm. over hele rommet, og ca. 19 mm. over 2 meter.

Det er store høydeforskjeller på gulv og himling på loftet, som er lett synlige.
Ved enkel nivellering av soverom på loft, registreres det et høydeavvik på ca. 22 mm. over hele rommet, og ca. 18 mm. over 2 meter.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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

På grunn av alder og gjeldende krav til våtrom før 1997, bør badet oppgraderes til dagens forskriftsnivå for å tåle normal bruk og oppfylle forventninger.

Det er registrert punkter med heksesot i himlingen.
Ved bruk av strek laser ble det registrert motfall mot sluk på gulvet.
Våtromstapetet på veggene har skader og gir usikker tetthetsfunksjon.
Vinduet er plassert i våtsone.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking - tilbygg 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

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.
Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noen deformasjoner i taknedløpene.
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 for renner, nedløp og beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte sprekkskader i bordkledningen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avvik rundt utvendig belistning på enkelte vinduer i form av råte. Råten er observert der belistningen er ført helt ned til vannbrettet, noe som har ført til kapillært oppsug av fuktighet.

Det er påvist glassruter som er punktert, noe som har resultert i innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Punkterte glassruter er spesielt godt synlig på vinduene på loftet. På grunn av vinduenes alder kan det være flere vinduer som har tegn til, eller er i fare for, punktering.

Karmene i vinduene er værslitte, og det er sprekker i trevirket som følge av dette.

Utvendig > Dører Gå til side

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist andre avvik:

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm på døren inn til soverom i 1. etasje, noe som medfører risiko for kald trekk.
Terrassedøren fra soverom til terrasse er vanskelig å åpne og lukke. Åpnings- og lukkemekanismen må utbedres.
Karmene i dørene har værslitt utvendig trevirke.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Konstruksjonene har skjevheter.

Konstruksjonene har skjevheter som følge av alder og værslitasje.

Det må påregnes behov for vedlikehold, samt montering av rekkverk.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist sprekker og riss i pipe eller utvendig puss. Dybden på sprekkene er ikke kjent og bør undersøkes nærmere.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Alder samt andre tegn, tilsier at pipen bør rehabiliteres.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Krypkjelleren er relativt fri for organisk materiale, men det er registrert noe fuktmerker på beina til en reol og på vangene til trappen som er ført helt ned mot grunnen.

Det er stedvis påvist forhøyede fuktnivåer som kan indikere risiko for fuktskader i konstruksjonen. På grunn av redusert ventilasjon og temperatur merkes det fukt i rommet. Det er foretatt målinger i bjelkelaget med fuktsøker. Målte verdier er mellom 19,4 og 22,2 % relativ fuktighet, i trefibrene i bjelkelaget. Maksimalt fuktinnhold som trefibrene kan trekke til seg er ca. 26 %.

Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller. Lang senteravstand mellom gulvbjelkene og langt spenn vurderes som mulig årsak til avvikene på etasjeskiller.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Krypkjeller - tilbygg Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke adkomst til krypkjelleren annet enn via inspeksjonsluke i ringmur på tilbygg mot vest. Krypkjelleren er derfor kun vurdert fra denne tilgjengelige inspeksjonsluken på sørside under terrasse.

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon, da den er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, kan det likevel foreligge skader i eller i forbindelse med krypkjelleren som ikke er synlige ved denne begrensede inspeksjonen.

Det ble målt 11,6 % fuktinnhold i synlig organisk materiale, hvor anbefalt maksimal verdi ikke bør overstige 15 %, før skader kan utvikles.

- Krypkjelleren er begrenset ventilert.
- Krypkjelleren har diffusjonssperre mot grunn, noe som er et positivt tiltak for å forhindre rå luft fra grunnen i å trenge opp i stubbeloft og bjelkelag.

Ventilasjonen bør forbedres med minimum to ventiler.

Det er ikke adkomst til krypkjelleren på tilbygg mot nord. Krypkjelleren her er kun vurdert etter utvendig besiktigelse og målinger av etasjeskiller i rom innvendig. Tilbygget består av bad og soverom med dør ut mot vest. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket andre avvik enn store nivåforskjeller på etasjeskillere, kan det ikke utelukkes at det kan være nevnte skader mellom grunn og stubbeloft. Eneste mulighet for å vurdere krypkjeller nærmere er ved å lage en åpning i gulvet for inspeksjon og tilkomst.

Merk: Vurderingene er basert på visuell inspeksjon fra tilgjengelig inspeksjonsluke, på tilbygg mot vest og utvendig besiktigelse samt målinger av etasjeskiller, i rom innvendig på tilbygg mot nord.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid for en varmepumpe er ca. 12–15 år. Varmepumpen har nådd eller overskredet sin forventede levetid, noe som medfører økt risiko for feil eller behov for utskifting.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Varmtvannsberedere montert i 2014 eller senere skal ha direkte/fast strømtilkobling dersom effekten er 1500 W eller mer.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområdet for flom (kategori 6). Dette innebærer at det er en meget sannsynlig risiko for flomskader på hovedbygningen, i henhold til informasjon fra NVE.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler bruksfunksjoner og løsninger som normalt forventes på et kjøkken.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1890

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1959	Tilbygg	Boligen er tilbygget mot sør

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av betongstein er besiktiget fra taket. Hovedtaket har fått oppdatert taktekking i 2012. Tettesjikt (folie/duk), sløyfer og lekter er oppgradert over undertaket av bordkledning.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





TG 2 Taktekking - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket på tilbyggene er tekket med betongstein. Sløyfer og lekter er av tre, og undertaket består av rupanel. Tettesjiktet er av asfaltpapp. Taktekking på tilbygg mot vest, samt tilbygg mot nord, er fra byggeåret 1992.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

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
• Andre tiltak:

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak før skader oppstår.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.







Det registreres noe råte i vindskier ender samt svertesopp i overflate mot nord.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, renner og takene av plastbeskyttet stål.

Årstall: 1992

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.
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noen deformasjoner i taknedløpene.
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 for renner, nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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.

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag, renner og nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav, men av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere snøfangere der personer og dyr naturlig ferdes.

Deformasjoner i taknedløpene kan medføre redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer eller vannskader.



TG 1 Nedløp og beslag - hovedbygg

Beskrivelse

Renner og taknedløp på hovedbygget er sist oppgradert i senere år med pulverlakkert stål.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Opprinnelig bygg har reisverkkonstruksjon fra byggeår. Tilbygg av bindingsverk fra ca. 1992. Alle vegger ble ifølge eier oppgradert med ny vindsperre (asfaltplater) ved tilbygging og ny utvendig kledning. Tilbygget fra 1992 er isolert etter byggetidens standard. Opprinnelig bygg har ukjent isolasjonsmengde. Ytterveggene er kledd med stående faspanel, besiktiget fra bakken, og gavlveggen er delvis besiktiget fra tak. Det er foretatt søk etter avvik ved bruk av kniv eller tilsvarende på tilfeldige steder.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte sprekkskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekkskader i bordkledningen bør utbedres for å hindre fuktinntrengning bak kledningen, da dette kan føre til råte og skader i den underliggende veggkonstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene utvikle seg og bli vanskelig å oppdage, før de har forårsaket større skade på både kledning og konstruksjon.

Tilstandsrapport





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det var kun ett loft med tilkomst via trapp, tilbygg mot nord. Loftet er oppført med prefabrikkerte A-takstoler og undertak av rupanel. Denne delen hadde tørre forhold på befaringsdagen.

Tilbygg mot vest har ikke tilkomst til loft, men det ble registrert synlige skjevheter i innvendig tak.

Opprinnelig tak er en fagverkskonstruksjon med liggende åser. Spikerslag for over- og underliggende bordkledning som undertak. Takene er luftet via utvendig spaltet gesimskasse.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen, noe som ikke er uvanlig for eldre bygg.
Ventilasjonen er kun delvis besiktiget, da det ikke er tilgang til alle loftsrom. Det anbefales å etablere inspeksjonsluke i taket der det i dag ikke er tilgang for inspeksjon.

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen og undertaket i området rundt pipen. Dette er lett synlig, og forholdet skal være utbedret i forbindelse med omtekking av taket i 2025 og installasjon av nytt beslag rundt pipen.

Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr bak pipen på kneloftet, det anbefales at områdene på loft/kneloft holdes under observasjon, spesielt sen høst og tidlig vinter. Omfanget er ukjent og eier sier at de ikke har vært plaget med mus.

Konstruksjonene har skjevheter som er lett synlige innvendig på opprinnelig bolig. Innvendig himling i tilbygg mot vest har også synlige skjevheter. Tilbygg mot nord har tilsvarende skjevheter, og det er observert en sprekk mellom innvendig tak og yttervegg på opprinnelig bolig, som bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke årsak til skjevheter og eventuelle følgeskader, for å unngå ytterligere skade på konstruksjonen.

Lufting/ventilering samt tilkomst for besiktigelse, bør forbedres for å redusere risiko for fuktskader, sopp og råte.

Fuktskjolder rundt pipen bør følges opp etter utbedring, for å sikre at tiltakene har hatt ønsket effekt og for å unngå fremtidige fuktproblemer.

Symptomer på aktivitet fra skadedyr bør undersøkes nærmere og eventuelt behandles, for å hindre skade på konstruksjonen.

Sprekk mellom innvendig tak og yttervegg bør undersøkes nærmere, for å avdekke om det er tegn på bevegelse eller andre underliggende forhold som kan medføre ytterligere skader.

Estimatet gjelder kun videre undersøkelser og utredning av årsak til sprekkdannelser, mellom takstoler og opprinnelig vegg på bad. Kostnader for eventuelle tiltak kommer i tillegg. Årsak må utredes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport






TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte trekarmer og 2-lags glass, produsert i 1992.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avvik rundt utvendig belistning på enkelte vinduer i form av råte. Råten er observert der belistningen er ført helt ned til vannbrettet, noe som har ført til kapillært oppsug av fuktighet.

Det er påvist glassruter som er punktert, noe som har resultert i innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Punkterte glassruter er spesielt godt synlig på vinduene på loftet. På grunn av vinduenes alder kan det være flere vinduer som har tegn til, eller er i fare for, punktering.

Karmene i vinduene er værslitte, og det er sprekker i trevirket som følge av dette.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk, noe som kan medføre behov for utskifting av enkelte vinduer.

Vinduer med punkterte eller sprukne glass må påregnes skiftet ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene, for å unngå ytterligere fuktskader og redusert isolasjonsevne.

Det må foretas lokal utbedring av råteskader på utvendig belistning, for å hindre videre fuktinntrengning og forringelse av konstruksjonen.

Værslitte karmer og sprekker i trevirket bør vurderes i sammenheng med andre tiltak. Det er ikke uvanlig at vinduer mot sør og vest trenger hyppigere vedlikehold, på grunn av værslitasje. Utskiftning eller regelmessig vedlikehold vil redusere forringelse og sikre vinduenes funksjon.

Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i malt tre, innfelte felt med 2-lags glass.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm på døren inn til soverom i 1. etasje, noe som medfører risiko for kald trekk.
Terrassedøren fra soverom til terrasse er vanskelig å åpne og lukke. Åpnings- og lukkemekanismen må utbedres.
Karmene i dørene har værslitt utvendig trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører/terrassedører, må skiftes ut.
Det må foretas lokal utbedring av ytterdør.
Manglende utbedring kan føre til økt varmetap, kald trekk og videre forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.







Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassene er opplagret over søylepunkter i front, fundamentert ned på grunn, og mot boligens grunnmur. Spaltet tregulv som er overflatebehandlet. Terrassene har rekkverk med stående rekkverksspiler i henhold til byggetidens standard. Det er ingen form for tettesjikt. Normal bruksslitasje, vedlikehold må forventes.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp mot vest fra terrasse.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konstruksjonene har skjevheter som følge av alder og værslitasje.

Det må påregnes behov for vedlikehold, samt montering av rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trappen bør rettes opp for å utbedre skjevhetene, slik at videre deformasjon og økt risiko for ulykker unngås.
Skjevheter kan føre til redusert sikkerhet og forverring av tilstanden over tid.
Det bør også monteres rekkverk for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

1. etasje:
Vindfang med trapp: Belegg på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.
Stue: Belegg på gulv, malt brystningspanel på vegger samt malt strietapet, malte plater i tak (takess).

Kjøkken: Belegg på gulv, malt panel på vegger, malte himlingsplater (takess).
Soverom: Teppe på gulv, malt panel på vegger, malte himlingsplater (takess). Stor skyvedørsgarderobe, utgang til terrasse.
Bad: Belegg på gulv, våtromstapet på vegger, malte himlingsplater (takess).
Soverom: Laminat på gulv, malte plater på vegger, malt panel i himling. Inngangsdør.

Loft:
Trapperom: Teppe på gulv, panel på vegger og panel i himling. Oppbevaringsrom.
Soverom: Parkett på gulv, malt tapet på vegg, malt tapetstrie i himling.

Kjøper bør selv vurdere overflater i henhold til sitt bruksbehov og krav til standard. Overflatene bærer preg av alder.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes der det er behov, for å unngå ytterligere slitasje og forringelse av innemiljøet.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for skader, redusert estetisk standard og mulig redusert verdi på boligen. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering ut fra egne ønsker og behov.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen er oppført med bjelkelag over krypkjeller fra byggeåret, med trebjelkelag fra 1890. Tilbygget er oppført med trebjelkelag over ringmur og kryperom uten direkte tilkomst, fra 1992.
Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men dette er innenfor kravene til satt tilstandsgrad (TG) etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard).

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue og spisestue registreres et høydeavvik på ca. 20 mm. over hele rommet. og ca. 20 mm. over 2 meter.
På soverom i 1. etasje, nordøst, registreres et høydeavvik på ca. 27 mm. over hele rommet, og ca. 19 mm. over 2 meter.

Det er store høydeforskjeller på gulv og himling på loftet, som er lett synlige.
Ved enkel nivellering av soverom på loft, registreres det et høydeavvik på ca. 22 mm. over hele rommet, og ca. 18 mm. over 2 meter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Skjevheter skyldes sannsynligvis alder, dimensjonering og materialvalg, og er vanlig i eldre bygninger. Det er ingen grunn til å forvente ytterligere skjevheter dersom det ikke skjer vesentlige endringer i grunnforholdene.

Plassering av tungt møblement og punktlaster bør vurderes nøye, da eldre bjelkelag kan ha begrenset bæreevne.

Knirk i gulv kan oppstå som følge av ujevnheter eller bevegelse mellom bærebjelker og gulv, noe som kan gi redusert komfort.

Årsaken er ikke kjent men alder, dimensjonering, avstand mellom bjelker og type materialer, har stor innvirkning på etasjeskillere i eldre boliger. Konsekvensen er at det i enkelte tilfeller vil være utfordrende å plassere møbler i rommet, og det kan oppstå støy som klirring i glass når man ferdes over gulvet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeår. Sotluke på kjøkken og feie luke på loft. Ny vedovn i stue med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist sprekker og riss i pipe eller utvendig puss. Dybden på sprekkene er ikke kjent og bør undersøkes nærmere.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Alder samt andre tegn, tilsier at pipen bør rehabiliteres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påvist sprekker og riss i pipe eller utvendig puss. Dybden på sprekkene bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle alvorlige skader.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og alder samt synlige tegn, tilsier at pipen bør rehabiliteres, for å redusere risiko for brann og sikre forsvarlig funksjon.

Rehabilitering av skorstein er søknadspliktig og skal utføres av fagperson med ansvarsrett. Ved rehabilitering eller installasjon av nytt ildsted skal tiltaket meldes til brannvesenet.

Manglende utbedring kan medføre økt risiko for brann, dårlig trekk og ytterligere forringelse av pipens tilstand.



Riss i puss på pipe sett fra kneloft soverom

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under opprinnelig bolig med tilkomst via luke i kjøkkengulv. Rommet fremstår som ryddig, har grunnmurer av naturstein og støpt gulv mot grunn. Alder på gulvstøp og utførelse er ikke kjent. Registreres to luker for ventilering i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Krypkjelleren er relativt fri for organisk materiale, men det er registrert noe fuktmerker på beina til en reol og på vangene til trappen som er ført helt ned mot grunnen.

Det er stedvis påvist forhøyede fuktnivåer som kan indikere risiko for fuktskader i konstruksjonen. På grunn av redusert ventilasjon og temperatur merkes det fukt i rommet. Det er foretatt målinger i bjelkelaget med fuktsøker. Målte verdier er mellom 19,4 og 22,2 % relativ fuktighet, i trefibrene i bjelkelaget. Maksimalt fuktinnhold som trefibrene kan trekke til seg er ca. 26 %.

Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller. Lang senteravstand mellom gulvbjelkene og langt spenn vurderes som mulig årsak til avvikene på etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Luftfuktigheten må senkes. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk eller benytte avfukter, for å redusere fuktnivået. Krypkjelleren må ikke benyttes til lagring av organiske materialer. Forholdene i krypkjelleren må holdes under observasjon, og nærmere undersøkelser over tid må påberegnes.

Begrenset ventilasjon og forhøyet fuktighet kan føre til utvikling av sopp, råte og skadegjørere som lever av organiske materialer, samt skade på trekonstruksjoner og innemiljø. Tiltak bør iverksettes for å redusere risikoen, for fremtidige fuktskader.

Kostnadsestimatet gjelder for observasjon over tid, innhenting av fagkyndig hjelp, samt etablering av mekaniske tiltak som vil redusere luftfuktigheten. Fagkyndig bistand til dette arbeidet anbefales.

Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller, noe som kan medføre redusert bæreevne og økt risiko for konstruksjonsskader. Det anbefales at understøttelsene vurderes og eventuelt utbedres av fagperson, for å sikre tilstrekkelig stabilitet og sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Ekstern støtte under bjelkelag

TG 2 Krypkjeller - tilbygg

Beskrivelse

Krypkjeller over tilbygg mot vest er besiktiget ved inspeksjonsluke på sør side under terrasse. Det er ingen tilgang til krypkjeller på tilbygg mot nord, men det registreres ventiler i yttervegg. Krypkjeller er oppført på fundament av betong, vegger av lettklinkerblokker med pusset utside. Bjelkelag av tre tekket med stubbloftsplater, i krypkjeller av asfaltplater mot grunn.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke adkomst til krypkjelleren annet enn via inspeksjonsluke i ringmur på tilbygg mot vest. Krypkjelleren er derfor kun vurdert fra denne tilgjengelige inspeksjonsluken på sørside under terrasse.

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon, da den er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, kan det likevel foreligge skader i eller i forbindelse med krypkjelleren som ikke er synlige ved denne begrensede inspeksjonen.

Det ble målt 11,6 % fuktinnhold i synlig organisk materiale, hvor anbefalt maksimal verdi ikke bør overstige 15 %, før skader kan utvikles.

- Krypkjelleren er begrenset ventilert.
- Krypkjelleren har diffusjonssperre mot grunn, noe som er et positivt tiltak for å forhindre rå luft fra grunnen i å trenge opp i stubbeloft og bjelkelag.

Ventilasjonen bør forbedres med minimum to ventiler.

Det er ikke adkomst til krypkjelleren på tilbygg mot nord. Krypkjelleren her er kun vurdert etter utvendig besiktigelse og målinger av etasjeskiller i rom innvendig. Tilbygget består av bad og soverom med dør ut mot vest. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket andre avvik enn store nivåforskjeller på etasjeskillere, kan det ikke utelukkes at det kan være nevnte skader mellom grunn og stubbeloft. Eneste mulighet for å vurdere krypkjeller nærmere er ved å lage en åpning i gulvet for inspeksjon og tilkomst.

Merk: Vurderingene er basert på visuell inspeksjon fra tilgjengelig inspeksjonsluke, på tilbygg mot vest og utvendig besiktigelse samt målinger av etasjeskiller, i rom innvendig på tilbygg mot nord.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vær oppmerksom på risikoen for skjulte fukt- og råteskader i utilgjengelige deler av krypkjelleren, og overvåk tilstanden jevnlig.
Manglende adkomst medfører usikkerhet om tilstanden i disse områdene, noe som øker risikoen for uoppdagede skader.
Det anbefales å etablere bedre adkomst for inspeksjon, slik at hele krypkjelleren kan vurderes grundig av fagkyndig.



Krypkjeller på tilbygg mot vest



Krypkjeller på tilbygg mot vest



Utvendig ventilrist på ringmur, tilbygg mot nord.

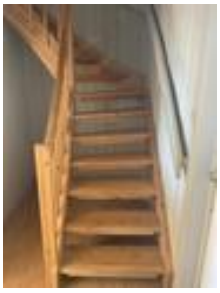
TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig åpen trapp til annen etasje, oppført i tilbygg fra 1992. Normal bruksslitasje.

Årstall: 1992

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige malte fyllingsdører med ukjent alder, overflatebehandlet en eller flere ganger. Registrert heltre furu fyllingsdør fra 1992, mellom rommene på loftet. Glatt malt dør til bad fra gang, fra1992

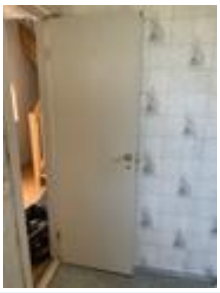
Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med slitasje, for å sikre funksjon og estetikk, samt unngå ytterligere forringelse.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom oppført før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger, derfor er tilstandsgrad angitt automatisk på grunn av alder og at det ikke var krav til membranløsninger på vegg, på oppføringstidspunktet.

Badet er oppført med vinylbelegg på gulv, elektrisk gulvvarme og sluk under dusjkabinett av plast. Våtromstapet på vegger og plater (takess) i himling.

Badet er innredet med servantskap, nedsenket servant med ettgreps betjening for vann, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

På grunn av alder og gjeldende krav til våtrom før 1997, bør badet oppgraderes til dagens forskriftsnivå for å tåle normal bruk og oppfylle forventninger.

Det er registrert punkter med heksesot i himlingen.
Ved bruk av strek laser ble det registrert motfall mot sluk på gulvet.
Våtromstapetet på veggene har skader og gir usikker tetthetsfunksjon.
Vinduet er plassert i våtsone.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens forskriftskrav. Tettesjikt, sluk, røropplegg og overflater må oppgraderes og dokumenteres for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for fremtidige skader.

Bruk av dusjkabinett må opprettholdes inntil oppgradering er gjennomført, da gulvet har motfall mot sluk og veggene har usikker tetthetsfunksjon.

Vindu plassert i våtsone utgjør en ekstra risiko for fuktskader og må vurderes spesielt ved oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk av plast



Ikke tett løsning ved dør



Skader i våtromstapet ble registrert flere plasser, best synlig ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg fra soverom mot baderomsgulv og servantinnredning. Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal trevirket inneholde mindre enn 20 vektprosent. Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har belegg på gulv og malt panel på vegger, samt malte himlingsplater (takess).
Innredningen består av benkeskap med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjening for vann, samt opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen har en ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler bruksfunksjoner og løsninger som normalt forventes på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftning eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og standard. Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukervennlighet og mulig økt risiko for slitasje, eller skader på grunn av alder og manglende funksjoner.



Fuktsøk på gulv



Rør opplegg i benkeskap av plast og kobber for vann. Avløp fra oppvaskmaskin er tilsluttet avløp under vask.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert en avtrekksvifte på veggen, men denne er ikke fullt installert og er ikke i bruk. Ved oppgradering av kjøkkenet må en annen og varig løsning installeres.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør til kjøkken og bad er av kobber, sist oppgradert i 1992.

Stoppekran er plassert i kjeller med tilkomst via luke i kjøkkengulv. Stoppekranen er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre 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.

Konsekvensen av eldre vannrør er at lekkasjer kan oppstå raskt ved for eksempel rørbrudd, noe som kan føre til skader på nærliggende konstruksjoner.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast. Kun innvendige, synlige avløpsrør er vurdert. Det ble registrert god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkkenet på befaringsdagen. Sist oppdatert i 1992.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre 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 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduskarmer. Enkelte rom har klaffventiler i yttervegg og det er mekanisk avtrekk fra bad.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra Panasonic er montert i stuen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid for en varmepumpe er ca. 12–15 år. Varmepumpen har nådd eller overskredet sin forventede levetid, noe som medfører økt risiko for feil eller behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å forlenge levetiden bør det utføres jevnlig service og vedlikehold på varmepumpen.
Regelmessig service kan avdekke problemer tidlig og forhindre større skader eller havari, som ofte skyldes manglende vedlikehold og feil gassmengde.
Dersom service ikke gjennomføres, øker risikoen for driftsstans og behov for utskifting av varmepumpen.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er montert på badet og har et volum på ca. 200 liter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberedere montert i 2014 eller senere skal ha direkte/fast strømtilkobling dersom effekten er 1500 W eller mer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres fast el-tilkobling av varmtvannsbereder i henhold til gjeldende forskrift og NS 3600, tabell B, for å redusere risiko for varmegang og brann.

Manglende korrekt tilkobling kan føre til overbelastning av stikkontakt og økt fare for elektriske feil.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V anlegg med oppgradert sikringssaka i vindfang. sikringsskapet er installert med automatsikringer. Målernummer:04214039

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.
   1992

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring 20.04.2017 ELEKTRO TEAM AS (oppgradering av sikringsskap?)

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?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av manglende kontroll av el-anlegget, vil det være på sin plass at det blir utført en utvidet el kontroll.
Varmtvannstanken fra 2025 er ikke fast tilkoblet boligens el- anlegg.

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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Overvåk tilstanden jevnlig.
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.
Bruken av underetasje/kjeller, vil også være avgjørende.
Manglende eller svekket fuktsikring og drenering, kan føre til fuktinntrengning og skader, på kjeller/krypkjellerkonstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur på tilbygg av lettklinkerblokker med pusset utside oppført i 1992. Fundament er ikke synlig.
Opprinnelig bolig var oppført over tykk grunnmur av naturstein, fundament er mest sannsynlig rett ned på finkornet masse av sand, silt etter marine avleiringer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

saltutslag



Ringmur av lettklinkerblokker



Grunnmur på opprinnelig bolig er av naturstein



Grunnmur på opprinnelig bolig er av naturstein

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det registreres terrengfall bort fra grunnmur på sør- og østside av boligen.
Det er noe redusert terrengfall mot boligen på nordsiden, samt ujevnt fall på gårdsplassen på vestsiden, med noe fall inn mot grunnmuren.
På grunn av terrengmassene har det oppstått deformasjoner i underlaget for belegningssteinen på gårdsplassen.

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

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområdet for flom (kategori 6). Dette innebærer at det er en meget sannsynlig risiko for flomskader på hovedbygningen, i henhold til informasjon fra NVE.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak bør utføres i henhold til anbefalinger fra offentlige myndigheter for å redusere risikoen for vanninntrenging og flomskader på hovedbygningen.
Manglende tiltak kan medføre økt fare for vanninntrenging i kjeller og skader på konstruksjonen, ved stor flom.
Lagring av organisk materiale i krypkjeller bør unngås, da dette kan forverre fuktproblemer.
Det anbefales å følge med på varsler og råd fra lokale myndigheter ved flomfare (kilde: NVE og Eiendomsverdi.no).

Tilstandsrapport







NVEs aktsomhetsområde for 200 års flom

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Hovedvannledningen inn til boligen ble ifølge egenerklæring byttet i 2000, med tilkobling av vann utført av rørlegger Gulliksen, Hauk A/S. Det er opplyst at avløpsrør kan være fra 1992, da badet ble oppgradert og det ble etablert tilbygg i denne perioden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og eventuelle skader på utvendige vann- og avløpsledninger, kan medføre betydelige kostnader.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet omfatter forhold ved bygningen som kan påvirke beboernes trygghet, inneklima og generelle velferd. Konstruksjoner eller bygningsdeler som har mangler, skader eller redusert funksjon kan medføre både alvorlige og mindre alvorlige HMS-relaterte problemer.

Ved vurdering av slike forhold tas det hensyn til bygningens alder, gjeldende forskriftskrav og veiledning i NS 3600. Årsak til avvik vurderes i hvert enkelt tilfelle, og konsekvensene kan variere fra redusert inneklima og økt slitasje til risiko for personskade eller brann.

Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene. informere/opplyse og sikre forsvarlig bruk av bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Vurder sikring mot flom på eiendommen.

- Rekkverket på terrasse bør forhøyes til dagens krav (1 meter) for å redusere risikoen for fallulykker. Selv om dette ikke er et krav, da rekkverket er etter kravene ved oppføringstidspunktet, vil forhøyelse gi økt sikkerhet.

- Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper for å ivareta sikkerheten og hindre personskader.

- Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes. Manglende radonsperre og radonmålinger, medfører usikkerhet om innemiljøet og kan utgjøre en helserisiko for beboerne.

- Det bør vurderes tiltak for å redusere risikoen for skader ved flom, da eiendommen ligger i et flomutsatt område. Konsekvensen av manglende tiltak kan være vannskader på bygningen.

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 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	80			80	19
2. Etasje	16			16	
SUM	**96**				**19**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Verksted m/trapp, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		
2. Etasje	Soverom, gang		

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet i henhold til NS 3940:2023, og målene er avrundet etter gjeldende matematisk avrundingsregel .
TBA omfatter arealer for terrasser, balkonger, overbygde inngangspartier og markterrasser som enten er delvis overbygget eller fritt tilknyttet boligens fasader Gjeldende side.

Deler av loftet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde under 1,90 meter . Det forekommer også skjevheter i gulv og gulvoverflate, noe som gir avvik i grensesnittet og kan medføre målbare forskjeller i både bredde og lengde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I følge opplysninger fra kommunen, foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

Det foreligger bygningstegninger i kommunens arkiv fra siste ombygging og innvendig bruk stemmer med disse tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	3715		0	408.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Strandgata 2

Hjemmelshaver
Halvorsen Mai-Britt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Strandgata 2 i 3725 Skien har en svært sentral og praktisk beliggenhet, med kort vei til det meste i hverdagen. Boligen ligger i umiddelbar nærhet til Skien sentrum, kun få minutters gange fra bykjernen med restauranter, servicetilbud og kulturarenaer, som Skien kirke og Arkaden kjøpesenter.
I nærområdet finner du flere barnehager, blant annet Gimsøy barnehage og Klosterskogen barnehage. Lunde barneskole ligger også sentralt og dermed innen kort avstand fra boligen.
Strandgata har gode kollektivmuligheter, med kort vei til bussholdeplasser og hyppige avganger fra sentrum i alle retninger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 408,30 m² Opparbeidet tomt med beplantning og gressplen. Gruset gårdsplass, med muligheter for parkering av bil.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	17039458			

Kommentar

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.05.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

• 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/AN1906

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

Mai-Britt Halvorsen	9578-5997-4-1679761	2026-05-15 14:53:57

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
15. mai 2026

Oppdragsnummer
24-0153/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Strandgata 2, 3725 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Mai-Britt Halvorsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. juli 1996

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: 17039458
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Vet det ble ombygget bad i 1992

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasadeteknikk byttet tak på hovedhuset i 2024,og ny pipehatt pga lekkasje.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet hovedvannledning i 2000,tilkobling av vann,rørlegger Gulliksen,.Hauk a/s og egeninnsats.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Roger Christiansen,bygget tilbygg i 1992.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Var liten lekkasje ved pipa,dette er reparert med nytt tak og pipehatt.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er litt synlig etter vannlekkasjen i tak 2 Etg.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noe skjevhet i gulv pga alder.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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: 24-0153/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mai-Britt Halvorsen	**2026-05-15**

Identifikasjon

Mai-Britt Halvorsen

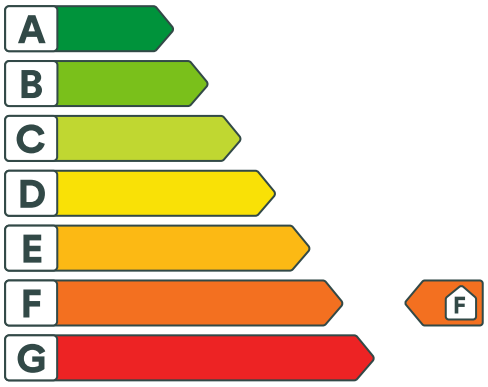
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Strandgata 2, 3725 SKIEN**	
Dato for energimerking **11.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310533**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164538699**
Gårdsnummer **300**	Bruksnummer **3715**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1890**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **96,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **96,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **382,70 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **411,24 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 942 kWh**



Strandgata 2, 3725 SKIEN

Detaljering

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



Strandgata 2, 3725 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

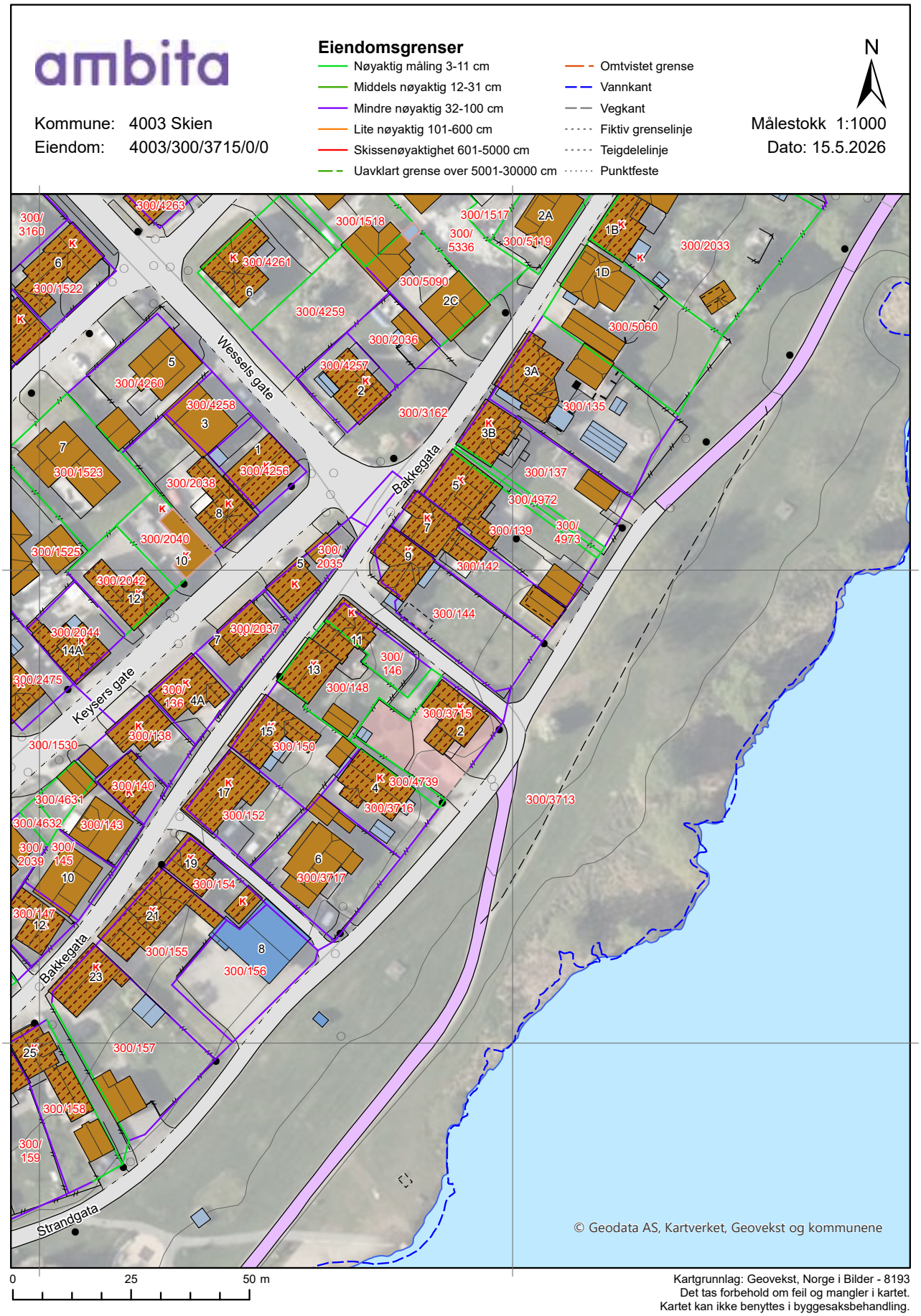
https://www.enova.no/energimerking

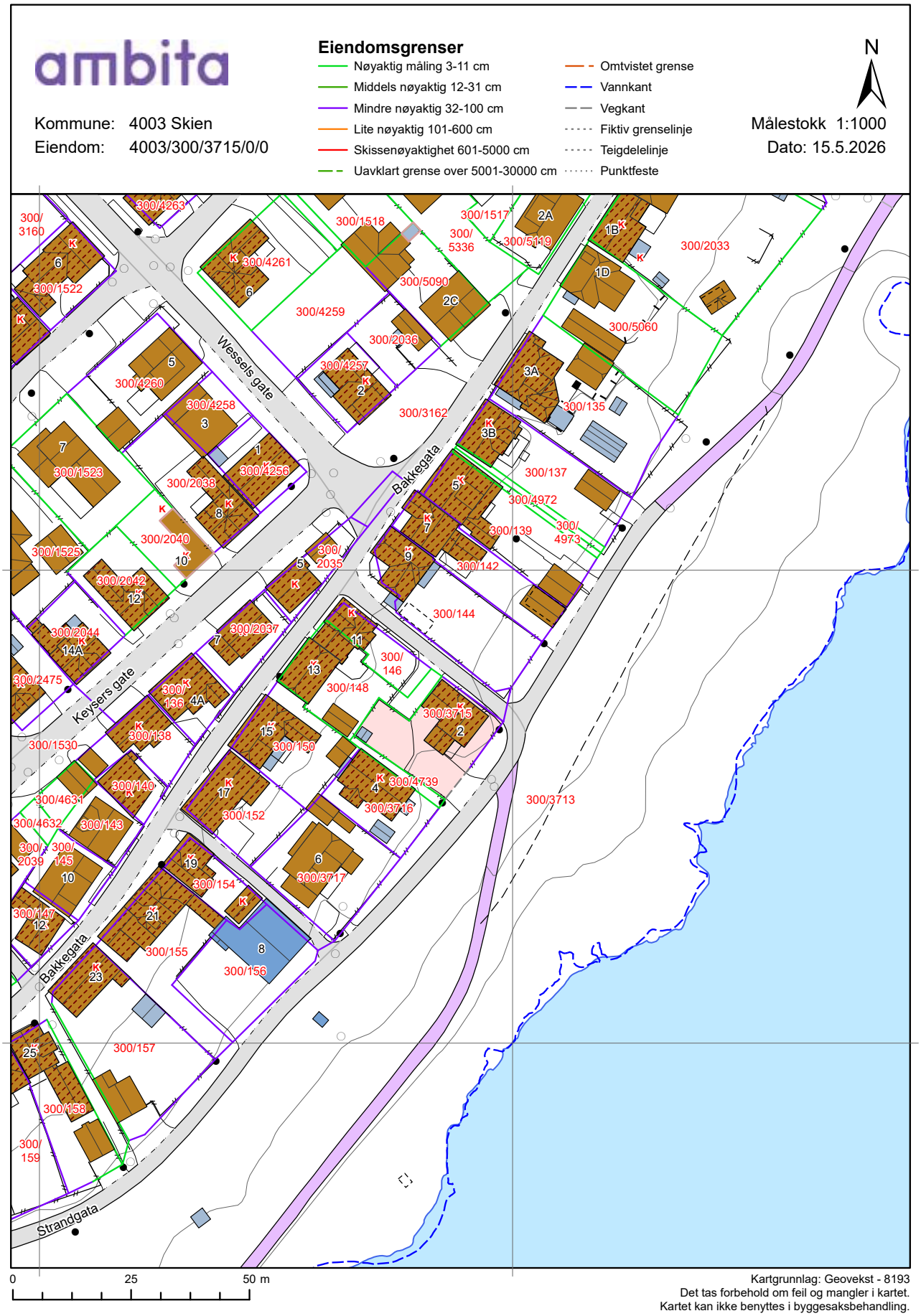
Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no


ambita
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/3715/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 15.5.2026
Wessels gate
Bakkegata
Keysers gate
Strandgata
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/3715/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 15.5.2026
Wessels gate
Bakkegata
Keysers gate
Strandgata
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

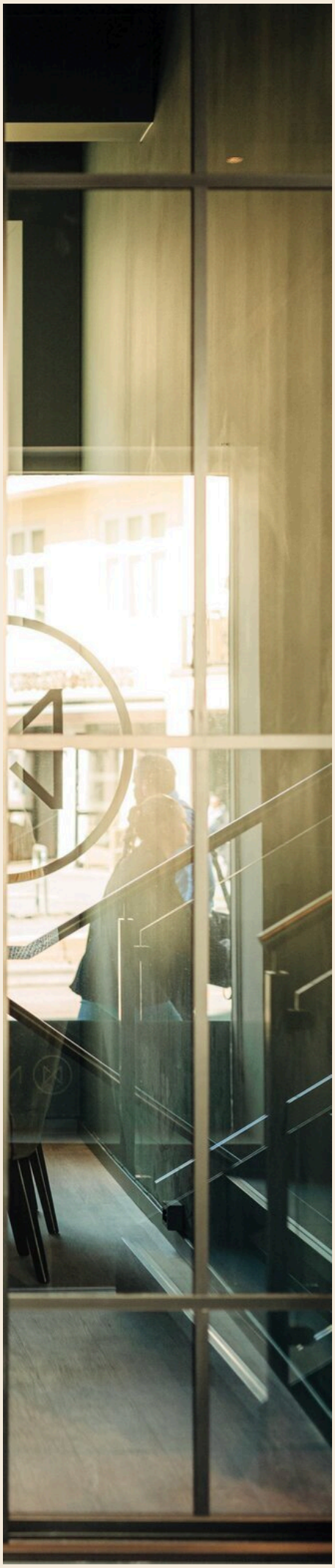


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

Våre eiendomsmeglere er dedikerte og har inngående kjennskap til Telemark. Skien og Porsgrunn utgjør et felles boligmarked med egne særtrekk, og det kjenner vi godt. Vi vet hvilke nabolag som er i vekst, hva kjøperne her prioriterer og hvordan boligen din bør presenteres for å oppnå et godt resultat. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget ditt personlig og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og som ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

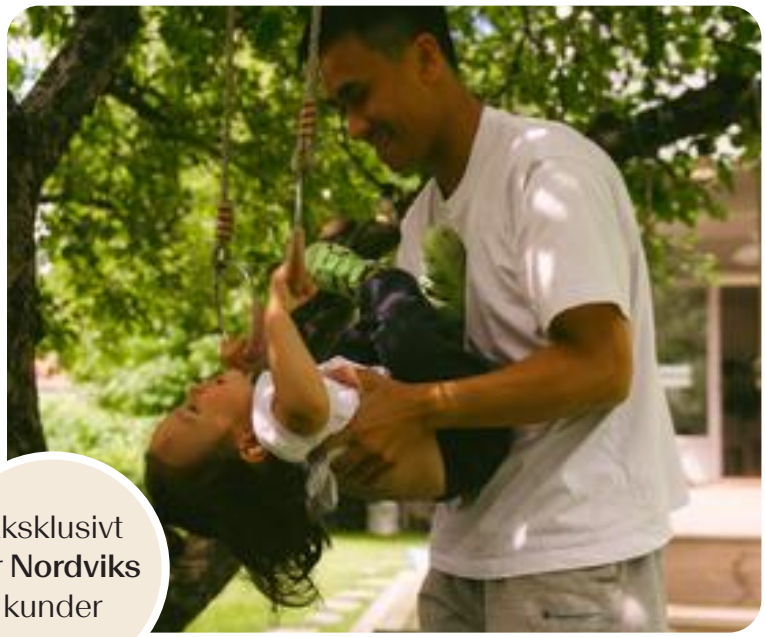


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

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 ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0153/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Strandgata 2 3725 SKIEN
Matrikkel: Gnr 300, bnr 3715 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sofie Husby

Eiendomsmegler
Nordvik Skien og Porsgrunn
s.husby@nordvikbolig.no
912 49 019