



Gamle Fjæreveg 10

— Velkommen til

Gamle Fjæreveg 10



— SKIEN – ÅFOSS

En unik mulighet i naturskjønne omgivelser! Renvert familiebolig med dobbel garasje og tomt på 3300 kvm. Spektakulær panorama utsikt over Norsjø og vakre gårdslandskap. Eiendommen må oppleves!

Prisantydning	6 750 000,-
Omkostninger	170 100,-
Totalpris	6 920 100,-
BRA-i	209 kvm
Totalt BRA	262 kvm
Soverom	3 (4)
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1964

Ansvarlig megler	Beathe Gundersen
Telefon	952 27 776
E-post	b.gundersen@nordvikbolig.no
Megler	Hedda Lindgren
Telefon	932 89 835
E-post	h.lindgren@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Denne fantastiske eiendommen ligger fritt og landlig til med spektakulær utsikt over Fjærekilen/Norsjø samt sjarmerende gårdslandskap mot Melum og Lunde. Tomten er meget pent opparbeidet og vesentlig påkostet med stor gårds plass og kraftige støttemurer, i 2023. Det er solrike verandaer fra øst til vest hvor man kan nyte fantastiske solforhold fra morgen til kveld. Lun, overbygget vestvendt veranda med peis og nedfelt saltvannjacuzzi. Boligen er totalrenovert i 2019 og holder en gjennomgående høy standard. Delikate og innbydende rom med moderne og tidsriktige innredninger og materialvalg. Boligens underetasje har egen inngang, bad, kjøkken, 2 sov og 2 stuer. Stor, nyere garasje med elbillader og god lagringsplass. Denne boligen dekker de fleste behov. En unik mulighet som må oppleves!

Arealer og innhold

BRA-i: 209 kvm

BRA-e: 53 kvm

Totalt BRA: 262 kvm

TBA: 108 kvm

Beskrivelse

Underetasje:

BRA-i: 94 kvm. Hall, 2 stuer, 2 soverom, bad og kjøkken
Total BRA: 94 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 115 kvm. Entrè, stue/spisestue, kjøkken, bad, vaskerom og soverom
Total BRA: 115 kvm.
TBA: 108 kvm.

Garasje

1. etasje:
BRA-e: 45 kvm.
Total BRA: 45 kvm.

Bod

1. etasje:
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 8 kvm.





































































































Informasjon

Gamle Fjæreveg 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

24-0169/25

Boligtype og eierform

Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse

Gamle Fjæreveg 10, 3731 SKIEN

Gnr 213, bnr 80 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere

Alexander Heisholt

Tone Mehla

Kjøpesum og omkostninger

6 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

168 750,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

170 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

189 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 920 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

6 939 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår

1964

Antall soverom

3 (4)

Arealer

BRA-i: 209 kvm

BRA-e: 53 kvm

Totalt BRA: 262 kvm

TBA: 108 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:

BRA-i: 94 kvm. Hall, 2 stuer, 2 soverom, bad og kjøkken

Total BRA: 94 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 115 kvm. Entrè, stue/spisestue, kjøkken, bad, vaskerom og soverom

Total BRA: 115 kvm.

TBA: 108 kvm.

Garasje

1. etasje:

BRA-e: 45 kvm.

Total BRA: 45 kvm.

Bod

1. etasje:

BRA-e: 8 kvm.

Total BRA: 8 kvm.

Innhold

1. Etasje: Entrè, stue/spisestue, kjøkken, bad, vaskerom og soverom.

Underetasje: Hall/trapperom, 2 stuer, 2 soverom, bad og kjøkken. Stor innvendig bod.

Dobbel garasje.

Standard

Denne nydelige familieboligen fremstår som særdeles innbydende og gjennomført, med moderne arkitektur og praktiske romløsninger over to flotte etasjer. Det er lagt stor vekt på funksjonalitet og minimalisme men samtidig får man følelsen av lune og hyggelige rom malt i delikate, tidsriktige farger. Boligen holder en gjennomgående høy standard på innredninger og materialvalg. En fantastisk familiebolig som dekker de fleste behov for en barnefamilie. Dette er en sjelden mulig som må oppleves!

Fra hyggelig inngangsparti kommer man inn til flislagt entrè med garerobeløsning for oppbevaring av yttertøy. Fra entrè er det adkomst til vaskerom, soverom og bad samt stue med åpen kjøkkenløsning.

Lun og innbydende stue/spisestue, med fantastisk utsikt mot Fjærekilen/Norsjø via store vindusflater. Stuen har flott og funksjonell romløsning, med naturlige soner for sofagruppe, tv-stue/relaxavdeling og spisestue som er plassert i hjertet av rommet. Spisestuen ligger i tilknytning til kjøkken og det er god plass til stort langbord. Stuen er innredet med moderne peisovn og varmepumpe som sørger for en hyggelig stemning og god oppvarming til boligens hovedetasje. Fra stuen er det utgang til stor sydvestvendt veranda med god plass til flere sittegrupper. Her kan solen og utsikten nytes i avslappende omgivelser.

Kjøkkenet har stilren og moderne innredning fra Huseby, med hvite slette fronter og benkeplate av stein. Det er svært god oppbevaringsplass i skuffer og skap, og rikelig med arbeidsplass på benkeflater og stor kjøkkenøy. Praktisk kjøkkenøy med oppbevaringsplass, arbeidsplass og sitteplass. Integrerte hvitevarer fra Miele medfølger: komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap, vinskap og oppvaskmaskin. Dette er et flott og sosialt allrom, som blir et naturlig samlingspunkt i denne innholdsrike boligen.

Denne strøkne boligen har to delikate baderom og separat vaskerom.

Baderommet i hovedetasjen har pene marmorfliser på vegger, og sorte fliser på gulv med varmekabler. Stilren baderomsinnredning med dobbelt servant og god oppbevaringsplass i skuffer. Tilhørende speilskap med belysning. Dusjhjørne med veggfestet dusjgarnityr og glassdører. Vegghengt toalett. Baderommet i underetasjen har nøytrale fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Baderomsinnredning med skap og overliggende servant. Praktisk veggskap for oppbevaring. Dusjkabinett og gulvstående toalett. I tillegg er det et separat vaskerom i boligens hovedetasje, med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet er innredet med vegghengt toalett, utslagsvask og innredning for oppbevaring. Utgang til terrasse med jacuzzi.

I denne praktiske boligen er det tre gode soverom, som er fordelt med ett soverom i hovedetasjen og to soverom i underetasjen. Hovedsoverom har god plass til dobbeltseng og utgang til veranda. Praktisk garerobeløsning i nisje/walk in. Soverommene i underetasjen har god plass til seng, garderobe og skrivebord. Begge soverommene er innredet med skyvedørsgarderobe. Tv-stue/relaxavdeling i hovedetasjen er opprinnelig soverom i henhold til byggetegninger. Dette kan enkelt tilbakeføres ved behov for 4 soverom.

I boligens underetasje er det en stor tv-stue med god plass til flere sittegrupper, som egner seg svært godt for barnefamilien. Fra denne stuen er det inngang til kjøkken og videre adkomst til stue nr 2 i denne etasje. Kjøkkeninnredning har profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er avsatt plass til frittstående komfyr og kjølfrysenskap.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje og gårdsplass. Det er montert ladeboks for elbil.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

Pusset opp i 2019 (vann, strøm ++).

Ny, kraftig støttemur i 2023.

Gravd opp til septikk i 2024 + oppgradering av gårdsplass.

Ny stålpipeline i 2024.

Tak vasket i september 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

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

eiertid?

Ja, faglært. Murer Morten Olsen july 2019.

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

Ja, faglært. Arve Kaasa july 2019.

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

Ja, faglært. Byggmester Jostein Sannes utvidet badet .og Murmester Olsen har gjort alt flisarbeid.

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. Murmester Terje Norheim ny stålpipeline 2024.

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

Ja. Løberg elektro 2019 alt elektrisk er nytt. Det foreligger samsvarserklæring.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja. Ca 2020.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært. Løberg elektro ca 2021.

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

Ja, faglært. Ny spreder grøfter ca 2023.

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. Dette ble utført for vi kjøpte det.

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

Ja. Septik.

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

Ja. Viser til tilstandsrapport.

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

Ja. Var en feil i garasjen men ble fikset av Løberg elektro.

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

Ja. Se tilstandsrapport.

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

Ja. Søkt om å bygge boliger i gamle fjæreveg 9.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte

Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:

Innholdsrik bolig på en stor tomt med god utsikt utover deler av Nordsjø. Boligen er vesentlig oppgradert etter siste eierskifte i 2019. Innvendig er alle gulv, vegger og himlinger rehabilitert/modernisert i dette tidsrommet. Nytt kjøkken, oppgraderte bad og vaskerom i 1. etasje. Alle overflater i underetasje er oppgradert unntatt bod og bad. Innvendige dører er nye, og er stilfullt malt i sort. Boligen har store terrasser, flere avdelinger og tilkomst. Bakketrykket terrasse mot nord har utepeis og nedsenket lite basseng. Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven, med bestemmelser i NS3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til sikkerhet.

Utvendig

Tak med betongstein, taket er besikket fra taket og fallet/takvinkelen er på ca. 22 grader. Det er opplyst at taktekking er byttet i 2008 50% og 2013 50%. Nedløp og renner av pulverlakkert stål. Yttervegger av bindingsverk, isolert med mineralull, kledning på bygget er byttet før 2010, det blir observert vindtetting av asfaltplater, luting bak kledning og musesperre av metall. utvendig kledning er liggende kledning. Tilbygg fra 2009 er oppført i bindingsverk, og isolert med

byggeårets mineralull. Vindtetting av asfaltplater, luting bak kledning og musesperre av metall. Utvendig kledning er liggende. Takkonstruksjonen er besiktiget fra kaldtloft det er noe redusert tilkomst. Takkonstruksjonen er fra byggetiden og ser ut til å vært produsert på plassen. W-takstoler og saltak form. Tilbygg er av fritt opplagte taksperrer, med drager i møne. Det registreres bruk av diffusjonssperre mellom kald og varm side, isolert med 300 mm. mineralull. Taket er luftet ved takraft (overgang yttervegg og takstol) og ved ventiler på gavlvegg. Vindu av tre med 2-lags glass, malt innside. Utvendig er vinduene forseglet med aluminiumsbeslag over treverket, noe som normalt vil øke vinduenes levetid. Vinduene er satt inn i 2019. Terrassedørene har 2- lags glass, dørene er av tre. Utvendig er dørene forseglet med aluminiumsbeslag over treverket, noe som normalt vil øke vinduenes levetid. Terrassedør fra stue er en to-fløyet dør med 2-lags glass, dørene er av tre. Utvendig er dørene forseglet med aluminiumsbeslag over treverket, noe som normalt vil øke dørens levetid. Hovedytterdør og ytterdør i underetasjen er av tre med glass, malt utførelse innvendig og utvendig med god funksjon. Ytterdøren tetter godt mot karm på befaringsdagen. Ytterdør til vaskerom er av tre med glass, malt utførelse innvendig og utvendig, god funksjon. Ytterdøren tetter godt mot karm. To store terrasser opplagret mot grunnmur og søylepunkter som er fundamentert mot grunn. Bærende dragere og bjelkelag av konstruksjonsvirke. Terrassegulv av tre. Utvendig trapp av tre.

Innvendig

1. etasje: Gulv: En stavs parkettgulv i alle rom, flis i entre. Det er gulvvarme i entregulv. Vegger: Malte plater på vegger. Himling: Slett himling av malte plater. Det er innfelt downlights på stue, kjøkken og gang. Underetasje: Gulv: Enstavs parkettgulv i alle rom, flis i entre. Det er gulvvarme i alle rom unntatt i boden. Vegger: Malte plater på vegger. Himling: Malt panel og slett himling av malte plater i trapperom. Innfelt downlights i himling, trapperom. Etasjeskiller i boligen er av trebjelkelag i 1. etasje, hvor det observeres noe svank, men det er innenfor

kravene til satte TG, satt i Norsk Standard. Mursteinspipe med ildsted i 1. etasje, pipen er rehabilitert med stålør. Besiktiget i underetasje, 1. etasje og over tak. Sotluke er plassert i kjeller. Gulv i underetasje har en-stavs parkett, bod har ubehandlet betong. Malte plater på vegg og pusset betong over lettklinkerstein. Hulltaking er foretatt på vegg mot terreng under trapp. På trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (Konstruksjoner mot terreng), må fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent, dette for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen er 15,2% som indikerer at organisk materiale mot yttervegg og ned mot betonggulv, ligger på grensen til å kunne utvikle nevnte skader over tid. Lukket trapp av overflatebehandlet (lasert) eik. Trappen er oppført i 2019. Dører er malt fyllingsdører i sort, inn til alle rom. Mellom stue/kjøkken og stue i underetasje er det en to-fløyet dør med glass.

Antall TG 2 er 19 stykk og gjelder takteking, takkonstruksjon/loft, utvendige trapper, etasjeskille/gulv mot grunn, etasjeskille/gulv mot grunn underetasje, radon, innvendige trapper, vannledninger, ventilasjon, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmur mot øst, terrengforhold, utvendige vann- og avløpsledninger, septiktank, overflater gulv på vaskerom, overflater vegger og himling på bad, overflater gulv på bad, overflater gulv på bad underetasje og sluk/membran/tettesjikt på bad underetasje.

Antall TG 3 er 1 stykk og gjelder forstøtningsmurer.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Taklampe i stue og på soverom 1. etasje.
- Taklampe i trapp.

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

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

Adgang til utleie

Boligen har mulighet for å etablere hybel i sokkeletasje som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut. Sokkeletasje har egen inngang, bad, kjøkken, 2 stuer og 2 soverom. Hovedetasjen har alle fasiliteter.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og

utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring. Varmepumpe i stue i 1 etasje og underetasjen. Moderne peis i stue. Varmekabler i gulv på badetrom.

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. 34.200 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 276,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, slamavskiller, tilsyn avløpsanlegg, renovasjon og feieravgift

Opgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 10.198,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 1.000,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 709 867,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 839 466,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Landkreditt

Polisenr: 3777873

TV/Internett/Bredbånd

Selger har benyttet seg av fiber fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 312 kvm (Eiertomt)

Høyt og frittliggende utsiktstomt opparbeidet over to nivåer, med skrående terreng mot sydvest. Tomten er på hele 3300 kvm og er pent opparbeidet med et fantastisk hageområde og gruslagt nedkjørsel/gårdsplass. Her bor man skjermet til i naturskjønne og idylliske omgivelser, i blindvei, med grense til friområde. Denne unike tomten ligger sydvestvendt til med fantastiske solforhold fra tidlig morgen til sen kveld. Fra stuen er det utgang til stor veranda med spektakulær panoramautsikt mot Fjærekilen/Norsjø og videre oppover mot gårdslandskap i Melum og Lunde. Mot vest er det en overbygget, skjermet veranda med god plass

til sittegruppe samt peis og nedfeldt saltvannjacuzzi. Her sitter man lunt og skjermet i vær og vind, uten innsyn fra naboer. Videre er det nedgang til hageområde og gårdsplass. Denne praktfulle og solfylte eiendommen har særdeles gode bruksmuligheter og rikelig plass til aktiviteter i hageområdet - et Eldorado for både barn og husdyr. Det er meget gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje og i gårdsplass. Det gjøres oppmerksom på at nedre del av tomten er regulert til offentlig friområde. Denne unike tomten må oppleves!

Adkomst

Fra Skien sentrum følger man RV36 i retning Geiteryggen/Seljord. Ta første avkjørsel i rundkjøring etter flyplassen, og følg vegen rett frem. Ta av til høyre, inn til Åfoss. Følg vegen rett frem, og ta etter hvert til venstre, inn på Gamle Fjæreveg. Følg vegen nedover og du vil få boligen på høyre side. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en flott og barnevennlig beliggenhet i trivelig og godt etablert boligområde, i blindvei, på Åfoss. Stor tomt opparbeidet over to nivå med fantastiske sol- og utsiktsforhold. Det er kort vei til barneskole og barnehage samt flotte rekreasjonsområder rett utenfor døren. Flere fritids tilbud i nærområdet som bla. Idrettsanlegg, fotballbinge, ungdomsklubb, badeplass samt flotte turområder- og badeplass. Bussforbindelser fra Elsetvegen/Rambergvegen til Skien sentrum.

Skoler og barnehager

Barnehager:

Åfoss barnehage 1 km

Maurtua Skien barnehage 2.8 km

Maribakkane barnehage 3.3 km

Skoler:

Åfoss barneskole 1.4 km

Mæla ungdomsskole 7,5 km

Telemark Toppidrett 6.2 km

Hjalmar Johansen vgs 5.8 km

Skien videregående skole 4.9 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 06.07.1968.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av tilleggsdel til hoveddel av 2 stuer, kjøkken, 2 soverom og bad i boligens underetasje, datert 14.10.2025.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til

tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger melding om tiltak for tilbygg, stue og entrè, datert 26.06.2006.

Det foreligger melding om garasje, datert 01.10.2025

Det foreligger tegninger for 1. etasje, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Dagens vaskerom er i henhold til byggetegninger bod. Innredning av rommet er ikke bruksendret/omsøkt hos kommunen. Rommet er ikke godkjent for varig opphold. Den innerste delen av stuen er i henhold til byggetegninger soverom. Her kan det enkelt settes opp en vegg dersom man ønsker ett ekstra soverom. I følge tegninger en nisjen med garderobeløsning på hovedsoverommet ett eget soverom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Gbnr 213/100 mfl på Åfoss" og "Reguleringsplan for Åsen på Åfoss", datert 13.02.2014 og 22.06.1982, og er regulert til veg, boliger og offentlig friområde.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, friområde - nåværende, nedslagsfelt drikkevann og ras- og skredfare, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 02.05.2024.

Eiendommen er berørt av "kulturminner - lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner".

Selger har fått nabovarsel om at Gamle Fjæreveg 9 har søkt om å bygge 3 boliger.

Det gjøres oppmerksom på at nedre del av tomten er regulert til offentlig friområde.

Konsesjon

Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er over 2 mål.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

08.01.1973 - Dokumentnr: 74 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: SKIENSFJORDENS KOM KRAFTSELSKAP
BESTEMMELSE OM STOLPER/TRANSFORMATORKIOSK/LEDNINGER

Eier av eiendommen gir Skiensfjordens kommunale kraftselskap tillatelse til å anbringe stolper med ledninger og legge jordkabler, samt adgang til å utføre montasje, reparasjoner og ettersyn av anlegget på eiendommen. Ved oppføring av bygninger nær kraftlinjen skal det mellom nærmeste ledning og bygningens nærmeste del være en horisontal avstand på minst 7 meter.

07.11.1944 - Dokumentnr: 1584 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:213 Bnr:31

Skjøte ved salg av tomten i 1944. Her ble det avtalt at kjøperen har rett til å ta vann på selgerens eiendom

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 213/31 i Skien kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av rettighetene.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det gjøres oppmerksom på at selger er svoger av megler. Relasjonen innebærer ikke et brudd på eiendomsmeglingsloven § 5-3. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og

eventuelle forbehold.

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 dekningsalg 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

Meglernes vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 45 000,-

Grunnpakke Hus kr. 13 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar ubegrenset antall kr. 0,-

Utlegg:

Utlegg avisannonsering TA og VARDEN - 1 helside + 2 halvsider i hver avis kr. 7 000,-

Utlegg foto - Interiør, fasade, dagfoto ute, kveldsfoto, plantegning og drone kr. 9 480,-

Samlet skal selger betale kr. 127 170,- 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 14. oktober 2025

Ansvarlig megler

Beathe Gundersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 95227776

Ansvarlig megler

Hedda Lindgren, Eiendomsmegler

Tlf. 93289835

Meglerforetaket

Nordvik Skien

Torggata 8

3724 SKIEN

Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 925590711

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, 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.



Vedlegg

Gamle Fjæreveg 10

Tilstandsrapport

Enebolig
Gamle Fjæreveg 10, 3731 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 213, bnr. 80



Sum areal alle bygg: BRA: 262 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 02.07.2025 Rapportdato: 15.07.2025 Oppdragsnr.: 21788-1056 Referansenummer: PF7743
Autorisert foretak: Honesta Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Ronny Nelson Vår ref: Beathe Gundersen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Honesta Takst AS

Honesta Takst AS er et firma som tar oppdrag innen tilstandsrapport, verditakst, byggesøknad, skadetakst, uavhengig kontroll og mye mer.

Firmaet ble startet opp i juni 2024, og har som motto å etterleve det greske ordet "honestas" 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 utdanning innen bygg og anlegg, har Honesta Takst AS god forståelse og kompetanse innen bygg. Har i tillegg kurs/utdanning innen taksering, tilstandsanalyse av bolig og verdivurdering gjennom Norsk Takst og NEAK.

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

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



Rapportansvarlig

Ronny Nelson

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuksøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, 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 pumpearlegg • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven 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 eksemplarframstilling av målen 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-Verdi](#)).

Utyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Gamle Fjæreveg 10, 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 80
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Innholdsrik bolig på en stor tomt med god utsikt utover deler av Nordsjø.

Boligen er vesentlig oppgradert etter siste eierskifte i 2019, Innvendig er alle gulv, vegger og himlinger rehabilitert/modernisert i dette tidsrommet. Nytt kjøkken, oppgraderte bad og vaskerom i 1. etasje. Alle overflater i underetasje er oppgradert unntatt bod og bad. Innvendige dører er nye, og er stiftfullt malt i sort.

Boligen har store terrasser, flere avdelinger og tilkomst, Bakketrykket terrasse mot nord har utepeis og nedsenket lite basseng.

Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven, med bestemmelser i NS3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til sikkerhet.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG [Gå til side](#)
Tak med betongstein, taket er besiktiget fra taket og fallet/takvinkelen er på ca. 22 grader. Det er opplyst at taktekkning er fallt i 2008 50% og 2013 50%
Nedløp og renner av pulverlakkert stål.

Yttervegger av bindingsverk, isolert med mineralull, kledning på bygget er byttet før 2010, det blir observert vindtetting av asfaltplater, luting bak kledning og musesperre av metall. utvendig kledning er liggende kledning.

Tilbygg fra 2009 er oppført i bindingsverk, og isolert med byggeårets mineralull. Vindtetting av asfaltplater, luting bak kledning og musesperre av metall. Utvendig kledning er liggende.

Takkonstruksjonen er besiktiget fra kaldtloft det er noe redusert tilkomst. Takkonstruksjonen er fra byggetiden og ser ut til å vært produsert på plassen. W-takstoler og saltak form. Tilbygg er av fritt opplagte taksperrer, med drager i møne.
Det registreres bruk av diffusjonssperre mellom kald og varm side, isolert med 300 mm. mineralull.

Taket er luftet ved takraft (overgang yttervegg og takstol) og ved ventiler på gavlvegg.

Vindu av tre med 2-lags glass, malt innside. Utvendig er vinduene forseglet med aluminiumsbeslag over treverket, noe som normalt vil øke vinduenes levetid. Vinduene er satt inn i 2019.
Terrassedørene har 2- lags glass, dørene er av tre. Utvendig er dørene forseglet med aluminiumsbeslag over treverket, noe som normalt vil øke vinduenes levetid.

Terrassedør fra stue er en to-fløyet dør med 2- lags glass, dørene er av tre. Utvendig er dørene forseglet med aluminiumsbeslag over treverket, noe som normalt vil øke dørens levetid.

Hovedytterdør og ytterdør i underetasjen er av tre med glass, malt

utførelse innvendig og utvendig med god funksjon. Ytterdøren tetter godt mot karm på befaringsdagen.

Ytterdør til vaskerom er av tre med glass, malt utførelse innvendig og utvendig, god funksjon. Ytterdøren tetter godt mot karm

To store terrasser opplagret mot grunnmur og søylepunkter som er fundamentert mot grunn, Bærende dragere og bjelkelag av konstruksjonsvirke. Terrassegulv av tre.
Utvendig trapp av tre.

INNVEDIG [Gå til side](#)
1. etasje:
Gulv: En stavs parkettgulv i alle rom, flis i entre. Det er gulvvarme i entregulv.
Vegger: Malte plater på vegger.
Himling: Slett himling av malte plater. Det er innfelt downlights på stue, kjøkken og gang.

Underetasje:
Gulv: Enstavs parkettgulv i alle rom, flis i entre. Det er gulvvarme i alle rom unntatt i boden.
Vegger: Malte plater på vegger.
Himling: Malt panel og slett himling av malte plater i trapperom.
Innfelt downlights i himling, trapperom.

Etasjeskiller i boligen er av trebjelkelag i 1. etasje, hvor det observeres noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard.

Mursteinpipe med ildsted i 1. etasje, pipen er rehabilitert med stålrør. Besiktiget i underetasje, 1. etasje og over tak.
Sotluke er plassert i kjeller.

Gulv i underetasje har en-stavs parkett, bod har ubehandlet betong. Malte plater på vegg og pusset betong over lettklinkerstein.
Hulltaking er foretatt på vegg mot terreng under trapp.
På trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (Konstruksjoner mot terreng), må fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent, dette for å forhindre soppangrep og forråtnelse.
Målt verdi i konstruksjonen er 15,2% som indikerer at organisk materiale mot yttervegg og ned mot betonggulv, ligger på grensen til å kunne utvikle nevnte skader over tid.

Lukket trapp av overflatebehandlet (lasert) eik. Trappen er oppført i 2019.

Dører er malt fyllingsdører i sort, inn til alle rom.
Mellom stue/kjøkken og stue i underetasje er det en to-fløyet dør med glass.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad
Bad 1. etasje har Flis på gulv og elektrisk gulvvarme, flis på vegger. Malt overflate i himling, med innfelte downlights.
Dobbelt servantskap med profilerte fronter og nedsenket servant med enhåndsbetjening for vann. Speilskap med lys. Innebygget sisterner med vegghengt toalett, dusjnise med fall en vei på gulv, dusjvegg og dør av glass.
Mekanisk avtrekk på yttervegg.

Gamle Fjæreveg 10, 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 80
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Badet er dokumentert med bilder på gulv av membran, varmekablene og faktura fra utførende. Ingen dokumentasjon på membran på vegger er fremlagt.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0% noe som indikerer at treverket er tørt.

Vaskerom 1. etasje.
Vaskerom har fliser på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg, og malte plater i himling.
Det er luke i taket med stige for besiktigelse av kaldtloft.
Vaskerommet er utstyrt med synkeum, opplegg for vaskemaskin og innebygget sisterner med vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekk og spalte under dør for god luft sirkulasjon.
Sluk i gulvet.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0% noe som indikerer at treverket er tørt.

Bad Underetasje:
Badet i underetasjen fra 2015 har flis på gulv, elektrisk gulvvarme og flis på vegger. Malt panel i himling.
Servantskap med profilerte fronter og nedsenket servant med enhåndsbetjening for vann.
Speil med lys over servant.
Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjkabinett og frittstående toalett.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0% noe som indikerer at treverket er tørt.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkken 1. etasje:
Kjøkken fra 2019 med glatte fronter. Benkeplate av stein, og integrert komfy, platetopp med avtrekk, kjølfryseskap, vinkjølør og oppvaskmaskin.
Nedfelt enkel vaskeum med enhåndsbetjening for vann.
Det er etablert en Waterguard som stenger vannet ved lekkasje i oppvaskmaskin, og fra vann tilførsel til oppvaskum.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitewarer er ikke tilstandsvurdert.

Mekanisk avtrekk i forbindelse med platetopp, ført ut på yttervegg. Funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.

Kjøkken underetasje:
Kjøkken med profilerte fronter, glass fronter på noen av overskapene. Laminert benkeplate. Frittstående komfy og kjølfryseskap.
Nedfelt enkel vaskeum med enhåndsbetjening for vann.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.

Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Vanninstallasjoner:
Det registreres kobber frem til tilførsel vann, over stoppekran på bod. Åpent fordeler punkt på bod i underetasje. Fordeleerstocken for

varmt og kaldt vann er plassert i himling.
Stoppekran er funksjonstestet, den stenger for tilførsel av vann.

Avløp:
Synlige avløpsrør av plast er oppgradert ved omfattende rehabilitering av kjøkken, bad og vaskerom i 1. etasje.

Alle rom har naturlig ventilasjon gjennom vinduer som kan åpnes.

Varmepumpe luft til luft fra TOSHIBA i underetasjen fra 2023.

Varmepumpe luft til luft 1. etasje er fra 2019.

Nyere sikringskap oppført i 2012 i følge tidligere eiers opplysninger. Sikringskapet er plassert i bod kjeller og har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Byggegrunn av løsmasser og fjell, sammenhengende, breløvsavsetninger Kilde: Geologisk kart NGU.

Normalt for byggår er det benyttet grunnmursplast som tettesjikt mellom mur og jordmasser.
Drensrør av plast.

Grunnmur av lettklinkerblokker fundamentert ned på såleblokk eller sålefundament av betong, som mye var brukt på oppføringstidspunktet på deler av boligen.
Tilbygg oppført i 2008 og 2012.

Terrenget der boligen er plassert har helning mot vest. Terrenget ved boligens østside er opparbeidet flatt og er gruset.

Det er septiktanken tilknyttet boligen, tanken er plassert foran huset mot vest.

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

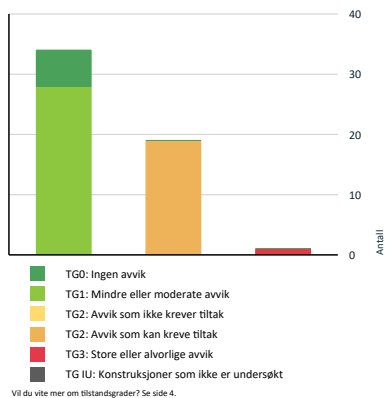
Ferdigattest er ikke lagt frem, men det går frem av matrikkelen når bygget er tatt i bruk.
Innsøkket tegninger til kommunen er ikke fremlagt, eier bekrefter at tegninger som er sendt til kommunen stemmer med dagens bruk.

Gamle Fjæreveg 10, 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 80
4003 SKIEN

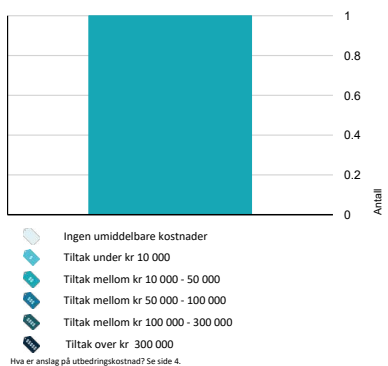
Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

10 2 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

1 Tomteforhold > Forstøtningsmur

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Eier forteller at det har ikke vært utvikling av sprekke i disse åpene de har eiet eiendommen.

Rekkverket/fysisk skille på natursteinmur av kjetting har store åpninger, som er en risiko for små barn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utvendig > Taktekkning

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
Det registreres tak/forlengelse av tak mot nord, som er flaterne en hva som er påkrevd.

1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Gamle Fjæreveg 10, 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 80
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres svertesopp i undertak av rupanel.

1 Utvendig > Utvendige trapper

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper i trapp.

Det er større åpning mellom opptrinnene en 10 cm, som er kravet etter gjeldende forskrift.

1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Målte verdier:

Ved enkel nivellering av kjøkken, registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm. over hele rommet og ca.3 mm. over 2 meter.

Stue registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm. over hele rommet og ca. 6 mm. over 2 meter.

1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Underetasje

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

1 Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonperle.

1 Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

1 Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er sluk i rommet , men avstanden fra slamstokk (festet til himling) til sluk er stor. Skade på rekvisita plassert på gulv kan bli stor.

1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

Soverom, kjøkken og stue er rom for varig opphold.

1 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Grunnmuren har sprekkekanaler.

Det er registrert skrå riss eller i vertikal retning, som er symptom på setninger.

1 Tomteforhold > Forstøtningsmur - mot øst

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

1 Tomteforhold > Terrenghold

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

Dette gjelder kun øst side av boligen.

1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Kun avløp for gråvann.

Ukjent alder på avløpsrør til septiktank.

1 Tomteforhold > Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

1 Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

1 Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

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

1 Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gamle Fjæreveg 10, 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 80
4003 SKIEN

Honestat Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD



Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Det registreres små skader i overflate flis, på gulv.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Gamle Fjæreveg 10, 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 80
4003 SKIEN

Honestat Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Tilbygg	Beskrivelse
2008	Tilbygg	Det er opplyst via matrikkel data når tilbygg ble ferdigstilt. Opplysninger gitt i tidligere eiers takst/verdi rapport. 30.10.2017
2012	Tilbygg	Tilbygg 2012-13 Opplysninger gitt i tidligere eiers takst/verdi rapport. 30.10.2017

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak med betongstein, taket er besiktiget fra taket og fallet/takvinkelen er på ca. 22 grader. Det er opplyst at taktekket er byttet i 2008 50% og 2013 50%

Normal levetid for taktekket for tak med betong stein er 30-60 år.

Årstall: 2008 **Kilde:** Andre opplysninger: Tiltere eiers egenerklæring.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det registreres tak/forlengelse av tak mot nord, som er flaterne en hva som er påkrevd.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Vask for å fjerne mose fra taktekket vil øke levetiden. Det er ikke uvanlig at det etterhvert begynner å gro mose på taktekket, spesielt på taksider som vender mot øst.

Det registreres tak/forlengelse av tak mot nord, som er flaterne en hva som er påkrevd fall, for betongstein på 22 grader eller mer. Vann blir liggende på taket og snøplaster blir store om vinteren. Taket vil få kortere levetid, da mose og alger hyppigere vil legge seg på taktekket.

Husk å redusere snølasten ved store snømengder.

Gamle Fjæreveg 10, 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 80
4003 SKIEN

Honestat Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD



Tilstandsrapport



TO 1 Nedløp og beslag

Nedløp og renner av pulverlakkert stål.

Normal levetid for takrenner og nedløp av plastbelagt/pulverlakkert stål er 25-35 år

Årstall: 2009

Kilde: Andre opplysninger: Bolig og tak er tilbygget i 2009.



TO 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk, isolert med mineralull, kledning på bygget er byttet før 2010, det blir observert vindtetting av asfaltplater, luting bak kledning og musesperre av metall. utvendig kledning er liggende kledning.

Tilbygg fra 2009 er oppført i bindingsverk, og isolert med byggeårets mineralull. Vindtetting av asfaltplater, luting bak kledning og musesperre av metall. Utvendig kledning er liggende.

Årstall: 2009

Kilde: Andre opplysninger: Bolig og tak er tilbygget i 2009.



Luftet kledning og musesperre.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Gamle Fjæreveg 10, 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 80
4003 SKIEN

Honestat Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Konstruksjonen er besiktiget fra kaldloft det er noe redusert tilkomst. Takkonstruksjonen er fra byggetiden og ser ut til å vært produsert på plassen. W-takstoler og saltak form. Tilbygg er av fritt opplagte taksperrer, med drager i møne. Det registreres bruk av diffusjonssperre mellom kald og varm side, isolert med 300 mm. mineralull.

Taket er luftet ved takraft (overgang yttervegg og takstol) og ved ventilert på gavlvegg.

Det var ikke mulig å besikte taket ved gjennomføringer, uten og bruke materialer for å krype på.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det registreres svertesopp i undertak av rupanel.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.



Manglende lufting ved takraft. Svertesopp på undertak



Plast mellom varm og kald side. Kasse for downlights

TO 1 Vinduer

Vindu av tre med 2-lags glass, malt innside. Utvendig er vinduene forseglet med aluminiumsbeslag over treverket, noe som normalt vil øke vinduene levetid. Vinduene er satt inn i 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



Gamle Fjæreveg 10, 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 80
4003 SKIEN

Honestat Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD



Tilstandsrapport

101 Dører

Terassedørene har 2-lags glass, dørene er av tre. Utvendig er dørene forseglet med aluminiumsbeslag over treverket, noe som normalt vil øke vinduenes levetid.

Terassedør fra stue er en to-fløyet dør med 2-lags glass, dørene er av tre. Utvendig er dørene forseglet med aluminiumsbeslag over treverket, noe som normalt vil øke dørens levetid.

Hovedytterdør og ytterdør i underetasjen er av tre med glass, malt utførelse innvendig og utvendig med god funksjon. Ytterdøren tetter godt mot karm på befaringsdagen.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



Ytterdør 1. etasje



Ytterdør underetasje.

101 Dører - Vaskeroms dør.

Ytterdør til vaskerom er av tre med glass, malt utførelse innvendig og utvendig, god funksjon.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



101 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

To store terrasser opplagret mot grunnmur og søylepunkter som er fundamentert mot grunn, Bærende dragere og bjelkelag av konstruksjonsvirke.

Oppdragsnr.: 21788-1056

Befaringsdato: 02.07.2025

Side: 13 av 43

Gamle Fjæreveg 10, 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 80
4003 SKIEN

Honestat Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD



Tilstandsrapport

Terrassegulv av tre.

Årstall: 2009

Kilde: Andre opplysninger: Oppført under nytt tilbygg



102 Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre.

Årstall: 2009

Kilde: Andre opplysninger: Oppføring av tilbygg utført av tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper i trapp.

Det er større åpning mellom opptrinnene en 10 cm, som er kravet etter gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Åpning mellom opptrinn skal ikke være større en 10 cm etter dagens krav i byggeforskrift. Det anbefales at åpningene reduseres til forskriftskrav.

Det anbefales å montere håndløper i utvendig trapp for god personsikkerhet ved ferdsel.



INNSENDIG

Oppdragsnr.: 21788-1056

Befaringsdato: 02.07.2025

Side: 14 av 43

Tilstandsrapport

10.1 Overflater

1. etasje:

Gulv: En stavs parkettgulv i alle rom, flis i entre. Det er gulvvarme i entregulv.
Vegger: Malte plater på vegger.

Himling: Slett himling av malte plater. Det er innfelt downlights på stue, kjøkken og gang.

Underetasje:

Gulv: Enstavs parkettgulv i alle rom, flis i entre. Det er gulvvarme i alle rom unntatt i boden.

Vegger: Malte plater på vegger.

Himling: Malt panel og slett himling av malte plater i trapperom. Innfelt downlights i himling, trapperom.

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier



10.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i boligen er av trebjelkelag i 1. etasje, hvor det observeres noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard.

Målte verdier:

Ved enkel nivellering av kjøkken, registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm. over hele rommet, og ca. 3 mm. over 2 meter.

I stue registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm. over hele rommet, og ca. 6 mm. over 2 meter.

Vurdering av avvik:

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

Målte verdier:

Ved enkel nivellering av kjøkken, registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm. over hele rommet og ca.3 mm. over 2 meter.

Stue registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm. over hele rommet og ca. 6 mm. over 2 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Årsak kan være forholdene mellom spennet og dimensjoneringskravene i bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger, eller tørk etter oppføring.

10.2 Etasjeskille/gulv mot grunn - Underetasje

Etasjeskiller i stue underetasjen ble det registrert noen svanker, med det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard.

Målte verdier:

Ved enkel nivellering av stue, registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm. over hele rommet og ca. 6 mm. over 2 meter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Årsaken kan være forholdene ved avretting/tørk av betongen under oppføring, noe som er helt normalt.

10.2 Radon

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

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

10.1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med ildsted i 1. etasje, pipen er rehabilitert med stålør i 2023. Besiktiget i underetasje, 1. etasje og over tak.

Sotluke er plassert i kjeller, pipen er pusset i begge etasjer og beslått med blikk over tak.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



10.1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i underetasje har en-stavs parkett, bod har ubehandlet betong.

Malte plater på vegg og pusset betong over lettklinkerstein. Hulltaking er foretatt på vegg mot terreng under trapp.

Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng med 73 mm. hullbor.

På trekonstruksjoner med lav uttåringsvevne (Konstruksjoner mot terreng), må fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent, dette for å forhindre soppangrep og forråtnelse.

Målt verdi i konstruksjonen er 15,2% som indikerer at organisk materiale mot yttervegg og ned mot betonggulv, ligger på grensen til å kunne utvikle nevnte skader over tid. Forholdene bør holdes under jevnlig observasjon. Det ble ikke registrert unormale forhold på plater eller i organisk materiale på befaringsdagen.

Gulv ned mot betong ble ikke utført med diffusjonssperre mellom betong og grunn. Registrert fuktverdi kan være kapillært oppsug, dersom det ikke er fuktbrytende materiale mellom gulv og svill av tre.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



TO 2 Innvendige trapper

Lukket trapp av overflatebehandlet (lasert) eik. Trappen er oppført i 2019.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Det mangler håndløper på vegg.



TO 1 Innvendige dører

Dører er malt fyllingsdører i sort, inn til alle rom.

Mellom stue/kjøkken og stue i underetasje er det en to-fløyet dør med glass.
Normal bruksslitasje.

Dør inn til bod i underetasjen sukker litt i karmen, og trenger en justering. Tilstandsgrad er satt i forhold til en helhetlig vurdering, ikke etter en enkelt dør.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



VÅTROM



Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har fliser på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg, og malte plater i himling.
Det er luke i taket med stige for besiktigelse av kaldtloft.
Vaskerommet er utstyrt med synkekum, opplegg for vaskemaskin og innebygget systerne med vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekk og spalte under dør for god luft sirkulasjon.
Sluk i gulvet.

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger, malte slett plate himling. Himlingen har innfelte downlites, det er adkomst til kaldtloft fra vaskerommet via luke i himling.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



ETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet 60x60 cm og elektrisk gulvvarme. Det registreres fall på gulvet fra dør til sluk på 7 mm. avstand ca. 1.20 cm. noe som er mindre en dagens krav på 1:100 på hele gulvet.
Lekasjevann vil ledes til sluk.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det blir registrert membran i sluk.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



ETASJE > VASKEROM

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med synkekum, opplegg for vaskemaskin og innebygget sistene med vegghengt toalett.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Lekasjevann fra innebygget sistene blir synliggjort

ETASJE > VASKEROM

1 TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, har redusert effekt på befaringdagen.

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Eier



ETASJE > VASKEROM

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Generell

Bad 1. etasje har Flis på gulv og elektrisk gulvvarme, flis på vegger. Malt overflate i himling. Dobbel servantskap med profilerte fronter og nedsenket servant med enhåndsbetjening for vann. Speilskap med lys. Innebygget sistene med vegghengt toalett, dusjnise med fall en vei på gulv, dusjvegg og dør av glass. Mekanisk avtrekk på yttervegg.

Badet er dokumentert med bilder på gulv av membran, varmekablene og faktura fra utførende. Ingen dokumentasjon på membranen på vegger er fremlagt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegg 60x60 cm. Himling med malte plater, innfelte downlights i himling.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ved bruk av dusjdrør og fast vegg, er det redusert fare for at direkte vann kommer inn på materialer som kan suge opp fuktighet. Dette er forhindre her.



Vindu er plassert i våtsone etter gjeldene byggeforskrift.

ETASJE > BAD

10.2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabler. Gulvet fremstår som flatt frem til dusnisen. Det registreres ensidig fall på gulvet fra nisje til sluk ved vegg, på 11 mm. avstand ca. 90 cm. noe som er innenfor gjeldende krav. Gulvet utenfor dusnisen fremstår som flatt. Lekasjevann vil ikke renne til sluk, før det er ett vannspeil på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Fall på gulv en vei.

ETASJE > BAD

10.1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er fremlagt bilder av membran på gulv. Det kan være vanskelig å registrere membranen på gulv ved bruk av designersluk.

Det er generelt vanskelig og konstaterer mansjetter/membran rundt gjennomføringer i vegg under servant, på grunn av innredning og dekkelukk. Det registreres smøremembran rundt avløpsrør i vegg.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



Designersluk



Membran på gulv og varmekabler.

ETASJE > BAD

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med dobbelt servantskap med profilerte fronter og nedsenket servant med enhåndsbetjening for vann. Speilskap med lys. Innebygget systerne med vegghengt toalett, dusjnise med fall en vei på gulv, dusjvegg og dør av glass.



ETASJE > BAD

10.1 Ventilasjon

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

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

10.0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Målt verdi ved hulltaking er 6,0% noe som indikerer at trevirket er tørt.



Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet i underetasjen fra 2015 har flis på gulv, elektrisk gulvvarme og flis på vegger. Malt panel i himling. Servantskap med profilerte fronter og nedsenket servant med enhåndsbetjening for vann. Speil med lys over servant. Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjkabinett og frittstående toalett.

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

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom, med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran, er 20 - 40 år.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD

10.1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg 20x30cm. Malt panel i himling.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

10.2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet, elektrisk varmekabler i gulv. Det registreres fall på gulvet fra dør til sluk på 25 mm. Lekasjevann vil ledes til sluk.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres små skader i overflate flis, på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for å sette inn tiltak i dag, men vær klar over at små skader i overflate kan utvikle seg over tid.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller type membran. Det er vanskelig å registrere membran i sluk.

Det er generelt vanskelig og konstatere mansjetter/membran rundt gjennomføringer i vegg under servant, på grunn av innredning og dekkelukk.

Det er ikke krav om "Uavhengig kontroll" ved rehabilitering av eksisterende bad.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
 - Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- På grunn av slukets oppbygning er det vanskelig og lokalisere membranen/tettesjikt, nærmere undersøkelser kan være på sin plass. Erfaringsmessig ble bad oppført i 2015 utført med smøremembran på gulv og vegger.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett med direkte avrenning av avløpsvann til sluk.



Sluket er plassert under dusjkabinett.



Det er vanskelig å registrere membran i sluket

UNDERETASJE > BAD

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, og frittstående toalett.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

10.1 Ventilasjon

Gamle Fjæreveg 10, 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 80
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD



Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir.

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

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

10.9 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Målt verdi ved hulltaking er 6,0% noe som indikerer at trevirket er tørt.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

ETASJE > 1. ETASJE STUE/KJØKKEN

10.1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplate av stein, og integrert komfyr, platetopp med avtrekk, kjøl/fryseskap, vinkjøl og oppvaskmaskin. Nedfelt enkel vaskeum med enhåndsbetjening for vann.

Det er etablert en Waterguard som stenger vannet ved lekkasje i oppvaskmaskin, og fra vann tilførsel til oppvaskum.

Det er foretatt fuktsøk på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten noen form for avvik med tegn til fukt i gulv.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Gamle Fjæreveg 10, 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 80
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD



Tilstandsrapport



ETASJE > 1. ETASJE STUE/KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk i forbindelse med platetopp, ført ut på yttervegg. Funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringdagen.

Avtrekk er funksjonstestet med papir for registrering av effekten.



Platetopp med avtrekk.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

10.1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, glass fronter på noen av overskapene. Laminert benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap. Nedfelt enkel vaskeum med enhåndsbetjening for vann.

Det er foretatt fuktsøk på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten noen form for avvik med tegn til fukt i gulv.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringdagen.

Avtrekk er funksjonstestet med papir for registrering av effekten.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

10.2 Vannledninger

Det registreres kobber frem til tilførsel vann, over stoppekran på bod.
Åpent fordelere punkt på bod i underetasje. Fordelerstokken for varmt og kaldt vann er plassert i himling.
Stoppekran er funksjonstestet, den stenger for tilførsel av vann.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.

Det er sluk i rommet , men avstanden fra samlestokk (festet til himling) til sluk er stor. Skade på rekvisita plassert på gulv kan bli stor.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Lekasjevann bør følges kontrollert til sluk. Åpne Fordelerstokken i himling er ikke å anbefale, da dette kan sette noen begrensninger ved lekkasje, for stenging av vann (varmtvann).



10.1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast er oppgradert ved omfattende rehabilitering av kjøkken, bad og vaskerom i 1. etasje.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Stakeluke er plassert i bod i kjeller.

10.2 Ventilasjon

Alle rom har naturlig ventilasjon gjennom klaffeventiler og vinduer som kan åpnes. Avtrekket vil være effektivt ved vind og større temperatursforskjeller inne og ute. Soverom i underetasje med varig opphold mangler ventiler i vegg eller balansert ventilasjon, etter gjeldende byggeforskrift for oppføringsår.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Soverom, kjøkken og stue er rom for varig opphold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Mangelfull ventilasjon eller funksjonsvikt i forhold til bruksbelastning på soverom underetasje gir angitt TG.
Klaffventil på yttervegg eller bedre alternativ (balansert) anbefales etablert på rom for varig opphold.

10.0 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft fra TOSHIBA i underetasjen fra 2023.
Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



10.1 Varmesentral - 1. etasje

Varmepumpe luft til luft 1. etasje fra 2019.

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

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



10.0 Varmtvannstank

Varmtvannstank er plassert i bod underetasje og er på ca. 300 liter. Varmtvannstank er fra 2023 og er fast elektriske tilkoblingen.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



Teknisk data på varmtvannstank



Varmtvannstank er fast tilkoblet.

10.1 Elektrisk anlegg

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

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

Eier opplyser og det er fremlagt samsvarserklæring på rehabilitering av det elektriske anlegget i 2019. Sikringskapet er plassert i bod kjeller, og det er eget sikringskap (kurs i garasjen). Begge sikringskapene har automatsikringer og det er montert el-billader i garasjen.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Løberg Elektroinstallasjon AS - Nytt elektrisk i bolig etter tilbud og tilleggsliste - 2019. 11. 06

Eier fremligger dokumentasjon på at det har vært tilsyn 19. 04.2023 " Tilsynet er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps krav til offentlig tilsyn. Vi vil med dette brev informere at vi betrakter saken som avsluttet".

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Takstingenipren 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.

Det bemerkes at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som faller utenfor tilstandskontrollen til takstingeniør.



Sikringskap i garasje.

10.0 Branntekniske forhold

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

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

Det er gjort en visuell sjekk av brannslukker, røykvarslere, rømningsveier og brannceller etter gjeldende regler i forskrift og NS 3600. Brann og røykvarslere er innenfor gjeldende krav, brannsikkerheten er ivaretatt.

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



Gamle Fjæreveg 10, 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 80
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av løsmasser og fjell, sammenhengende, breevlsavsetninger. Kilde: Geologisk kart NGU.

10.1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Normalt for byggeår er det benyttet grunnmursplast som tettesjikt mellom mur og jordmasser. Drensrør av plast.

Normal levetid/utskiftning av drenering og grunnmursplast er 20-60 år.

Årstall: 2004

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere eiers egenerklæring.



10.2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker fundamentert ned på såleblokk eller sålefundament av betong, som mye var brukt på oppføringsstidspunktet på deler av boligen.
Tilbygg oppført i 2008 og 2012.

Årstall: 2004

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere eiers egenerklæring.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert skrå riss eller i vertikal retning, som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det registrerte noe riss i grunnmur i vertikal retning som tyder på at det har vært noen setninger etter boligoppføring, noe som er helt naturlig. Det er ikke nødvendig med utbedringstiltak ved disse forholdene i dag, jevnlig observasjon om utvikling anbefales.

Gamle Fjæreveg 10, 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 80
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD



Tilstandsrapport



10.3 Forstøtningsmur

Støttemur til terrasse av lettklinkerblokker.

Natursteinsmur på vest side av boligen, har rekkverk/fysisk skille av kjetting.

Årstall: 2004

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere eiers egenerklæring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Eier forteller at det har ikke vært utvikling av sprekke i disse åpene de har eiet eiendommen.

Rekkverket/fysisk skille på natursteinsmur av kjetting har store åpninger, som er en risiko for små barn.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Andre tiltak:

Det anbefales at sprekker i mur pusses igjen slik at vann ikke kan trenge inn. Vann og kulde kan skape frostspreng og utvikle skaden videre.

Rekkverk/fysisk skille på grunn mot vest, anbefales å settes opp med gjerde/fysisk skille som tilfredsstiller kravene i byggeforskrift.

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



10.3 Forstøtningsmur - mot øst

Forstøtningsmur i betongstein med pusset utside mot øst. Muren går i forskjellige høyder i hele gårdsplassens lengde.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

Gamle Fjæreveg 10, 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 80
4003 SKIEN

Honestå Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD



Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.



10.2 Terrengforhold

Terrengt der boligen er plassert har helning mot vest. Terrengt ved boligens østsida er opparbeidet flatt og er gruset, noe som vil fungere som filtrering av vannet, og senke farten/ fordele overflatevann ned til drenering. Det kan registreres terrengfall fra boligens grunnmur.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder kun øst side av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering/ fuktsikring mot grunnmur, anbefales det om mulig å etablere fall i terrengt på min. 1:50 i en bredde på 3 meter.



10.2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at bunnledninger for vann som er av plast frem til stoppekran, ble oppdatert under oppføring av tilbygg i 2009, ut til offentlig tilknytning.

Bunnledninger for avløp er en skjult konstruksjon og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av usikker alder.

Vurdering av avvik:

- Kun avløp for gråvann.

Ukjent alder på avløpsrør til septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avløpsrør har ukjent alder og det ble registrert noe sen avrenning fra servant på bad i underetasjen, det kom også noen lyder og bobler ved retur luft. Bør undersøkes nærmere.

10.2 Septiktank

Septiktanken ligger foran huset mot vest.

Gamle Fjæreveg 10, 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 80
4003 SKIEN

Honestå Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD



Tilstandsrapport

Årstall: 1968

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2004

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

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

Kommentar

Boden er flyttet på eiendommen etter 2019. Byggeår en noe ukjent

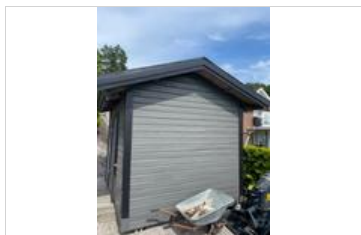
Beskrivelse

Vedbod på ca. 8 kvm. oppført på bjelkelag som er fundamentert mot grunn på såleblokker, innvendig spaltegulv. Vegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende panel. Taket er av fritt opplagret taksperrer, forankret til toppsvill yttervegg og drager på midten. Taket har saltak form, utvendige steinlekker og er tekket med betongstein. Undertak av finer. Plassprodusert bred dør.

Boden trenger vedlikehold av tak, taksperrer og panel ned mot grunn. Boden er perfekt til lagring av ved og oppbevaring av enkelt hageverktøy.

Boden er ikke tilstandsvurdert utover det som er nevnt over.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår
2020

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Beskrivelse

Stor dobbel garasje på ca. 46 kvm. med støpt plate mot grunn. Vegger av betongstein, prefabrikkerte W-takstoler undertak av plater, sløyfer og steinlekker. Taket er tekket med betongstein, og har takrenner og nedløp av pulverlakkert stål. Kontrollert bortføring av takvann ved grunn.

Det er gulv over garasjen på "undergurt" for lagring av diverse utstyr. Rommet over garasjen er ikke målbart areal grunnet lav høyde. Rommet har tilkomst via plassbygget dør i gavlvegg.

Garasjen har en stor isolert leddport av aluminium med glass, elektrisk portåpner. Dør på fasade mot bolig for adkomst til garasjen.

Garasjen har innlagt varmt og kaldt vann og har eget sikringskapp for drift av el-billader og annet utstyr.

Garasjen er ventilert mellom spaltet gesimskasse.

Garasjen er ikke videre tilstandsvurdert.

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



Gamle Fjæreveg 10, 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 80
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD
Norsk takst

Gamle Fjæreveg 10, 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 80
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD
Norsk takst

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

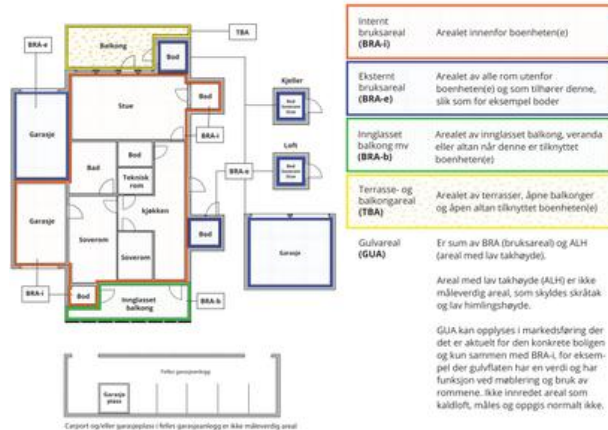
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglig råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	115			115	108
Underetasje	94			94	
SUM	209				108
SUM BRA	209				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Gang, Vaskerom, Soverom, Bad, 1. etasje Stue/kjøkken		
Underetasje	Trapperom, Bod, Stue/kjøkken, Bad, Stue, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Målene er avrundet etter den matematiske avrundingsformelen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdiggjettet er ikke lagt frem, men det går frem av matrikkelen når bygget er tatt i bruk.

Innsøkket tegninger til kommunen er ikke fremlagt, eier bekrefter at tegninger som er sendt til kommunen stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Kommentar

Målene er avrundet etter den matematiske avrundingsformelen.

Arealer

Gamle Fjæreveg 10, 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 80
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD



Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Kommentar

Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	191	17
Bod	0	8
Garasje	0	45

Kommentar

Enebolig Det var ikke fremlagt tegning før befaring.

Arealet er avrundet etter matematiske avrundingsregelen for fordeling av P-rom og S-rom.

Bod

Garasje

Gamle Fjæreveg 10, 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 80
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2025	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	213	80		0	3312.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamle Fjæreveg 10

Hjemmelshaver

Heisholt Alexander, Mehla Tone

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et eldre boligfelt med bebyggelse fra 1960-tallet. Kort vei til fylkesvei som går gjennom Åfoss sentrum. Gangavstand til nærbutikk som ligger på Åsen. Kort vei til skole, barnehage og offentlig transport ved hovedvei, som har direkterute med buss, helt frem til Skien sentrum.

Fra boligen er det god utsikt utover deler av Nordsjø.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Stor tomt. Har gruset innkjøring til hovedetasje med støttemur av betongstein, som har pusset utside mot offentlig vei. Ny gruset nedkjøring til stor biloppstillingsplass og garasje. Skrånet og planert støttemur med naturstein. Stor opparbeidet hage med gress mot vest.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 300 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det foreligger ingen egenerklæring.	Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse	25.06.2025		Fremvist		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	30.10.2017	Deler av tidligere tilstandsrapport er fremvist.	Fremvist		Nei
Offentlig informasjon	03.07.2025	Det er ikke innhentet offentlige informasjon for denne tilstandsrapporten.	Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	25.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.07.2025	

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 bygningsakkyndiges 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. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skadet 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 følge-skade. 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 brukeren 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 generell grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

PREISERINGER

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

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

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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.

• Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapportene gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig 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 brunevare 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.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammer-elektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 nedslitting 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, 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/måleverdige 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/Pf7743>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Heisholt, Alexander	9578-5999-4-1621499	2025-09-12 20:47:44
Mehla, Tone	9578-5999-4-1621496	2025-09-12 20:42:55



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Utstyrt dato
12. sep. 2025
Oppdragsnummer
24-0169/25

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.

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Gamle Fjæreveg 10, 3731 SKIEN	Meglerfirma Nordvik Skien
Selgere Alexander Heisholt, Tone Mehla	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 15. august 2019	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: 3777873 Forsikret i: Landkreditt	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murer Morten Olsen july 2019

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arve Kaasa july 2019

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Jostein Sannes utvidet badet .og Murmester Olsen har gjort alt flisarbeid .

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: Murmester Terje Norheim ny stålpipe 2024

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Løberg elektro 2019 alt elektrisk er nytt

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ca 2022

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Løberg elektro ca 2021

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny spreder grøfter ca 2023

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Dette ble utført for vi kjøpte det

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

Ja

Beskriv: Septik

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

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: Viser til tilstandsrapport

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

Ja

Beskriv: Varen feil i garasjen men ble fikset av Løberg elektro

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

Ja

Beskriv: Se tilstand rapport

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport v.salg

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Står i tilstandsrapporten.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Søkt om å bygge boliger i gamle fjæreveg 9.

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.

For 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>

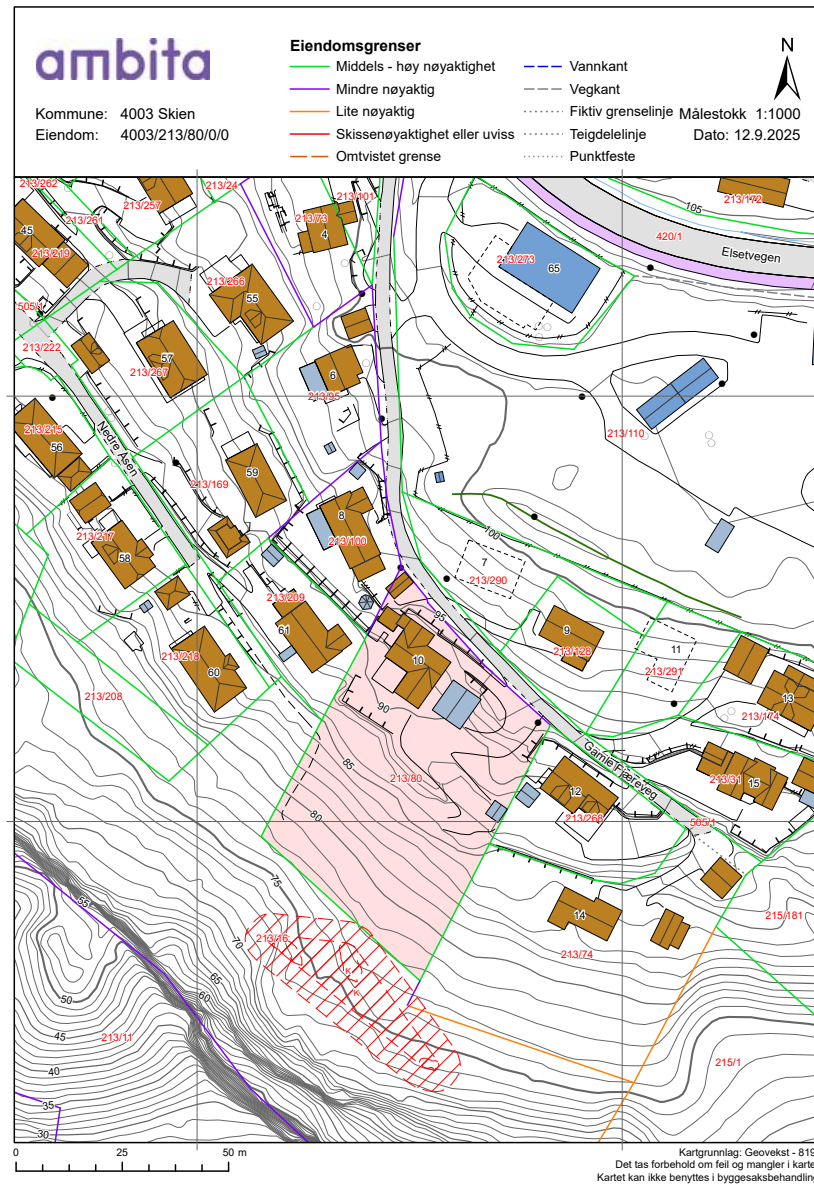
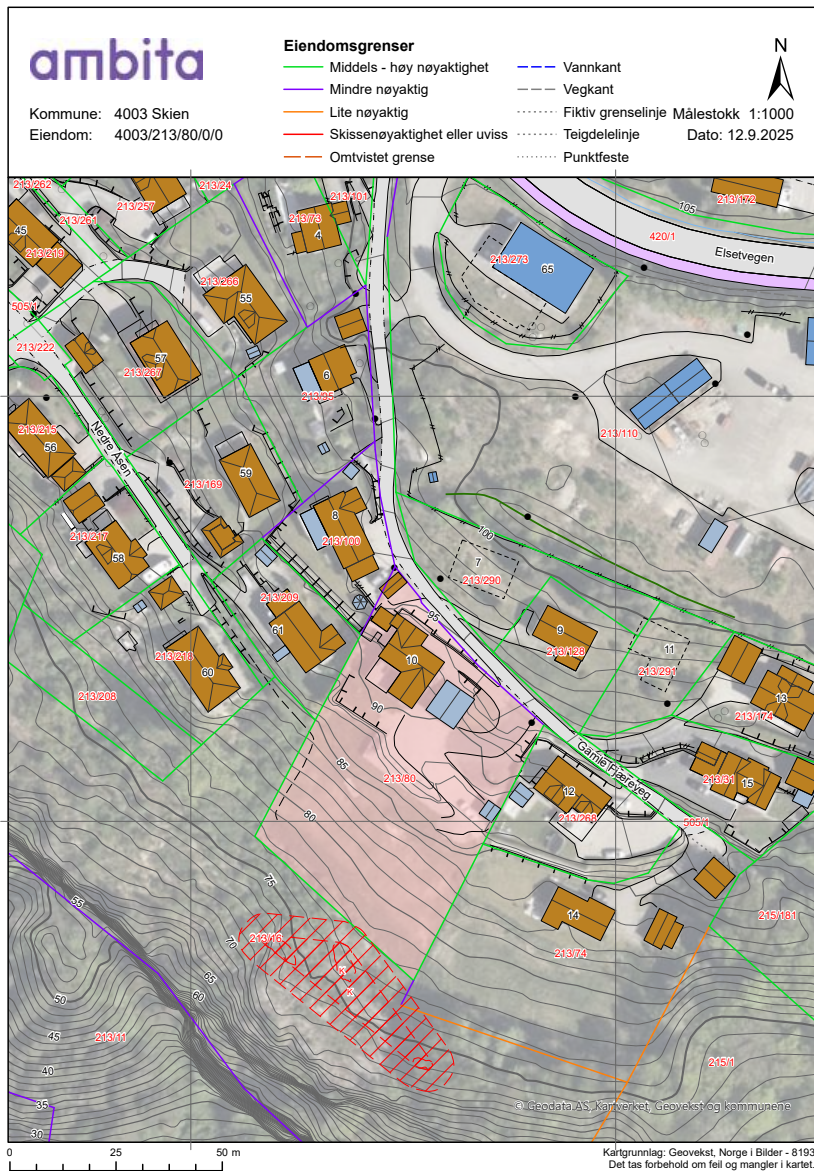
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 24-0169/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mehla, Tone	2025-09-12	Heisholt, Alexander	2025-09-12
Identifikasjon		Identifikasjon	
 bankID Mehla, Tone		 bankID Heisholt, Alexander	





Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/graft
Høydekurver	
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSykkende
	Trafikkøy
	VegKjørende
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdseTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Gamle Fjæreveg 10

Nabolaget Åfoss-Åsen - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Åfoss skole (1-7 kl.) 241 elever, 16 klasser	15 min 🚶 1.4 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	8 min 🚗 4.4 km
Telemark Toppidrett ungdomsko... 93 elever, 6 klasser	12 min 🚗 6.2 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 24 klasser	12 min 🚗 7.2 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	8 min 🚗 5.8 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	10 min 🚗 4.9 km

Offentlig transport

Åsen Linje P6	3 min 🚶 0.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	15 min 🚗 7.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	52 min 🚗

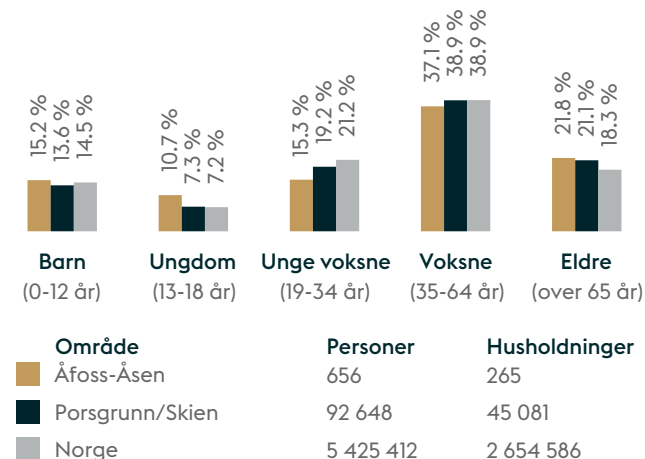
Barnehager

Åfoss barnehage (1-5 år) 50 barn	11 min 🚶 1 km
Maurtua Skien barnehage (0-5 å... 176 barn	5 min 🚗 2.8 km
Maribakkane barnehage (0-5 år) 109 barn	6 min 🚗 3.3 km

Dagligvare

Coop Prix Åfoss	7 min 🚶
Rema 1000 Moflata	6 min 🚗

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

⚽ Åfoss stadion	2 min	🚗
⚽ Sportsplassen aktivitetsanlegg	18 min	🚶
🚲 SATS Klosterøya	9 min	🚗
🚲 HEIA Treningssenter	8 min	🚗

Støynivået

Lite støynivå 97/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering

Lett 94/100



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



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Skien

Torggata 8, 3724 SKIEN

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

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

tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

35 50 22 00



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 kjøpes 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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

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

22. GARASJEHYLLER,

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, 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 avvike 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 budgiverne 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 AVTALERETTLIGE 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Gamle Fjæreveg 10 3731 SKIEN

Betegnelse: Gnr 213, bnr 80 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

