NORDVIK

Magnus gate 11

4 soverom | 249 kvm | Enebolig



Velkommen til

Magnus gate 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
55	Om boligen
65	Tilstandsrapport
115	Egenerklæringsskjema
123	Andre vedlegg
126	Nabolagsprofil
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.06.2026

Nøkkelinformasjon



Herskapelig og svært innbydende Jugendvilla, oppusset 2022-2026. 4 sov. Solrik og nydelig opparbeidet eplehage. Garasje.

Prisantydning	**7 950 000,-**
Omkostninger	**199 840,-**
Totalpris	**8 149 840,-**
BRA-i	**249 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1917**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

En sjelden mulighet i et av byens beste villastrøk! Herskapelig Falkumvilla med tidsriktige og originale særpreg, som kjennetegner den sjarmerende Jugendstilen fra tidlig 1900-tallet. Særdeles pent og parkmessig opparbeidet hageområde, rikt beplantet med vakre prydbusker, nydelige blomsterbed og flere frukttrær som danner en fantastisk ramme rundt denne praktfulle villaen. Dette er en skjermet oase med idylliske soner og flere terrasser hvor man kan nyte solen fra tidlig morgen til sen kveld. Boligen er vesentlig oppgradert og renovert i perioden 2022-2026 og fremstår som innbydende og gjennomført. Det er store og lekre rom over tre etasjer, med flere bruksmuligheter for barnefamilien. Garasje og koselig lekestue. Denne vakre perlen er en fryd for øyet og må oppleves!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 94 kvm
Total BRA: 102 kvm



1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

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



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 75 kvm


























































Grijn.





































































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0178/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Magnus gate 11, 3722 SKIEN
Gnr 300, bnr 2516 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Siri Helmet
Frode Gonsholt

Kjøpesum og omkostninger
7 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
198 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
199 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
219 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 149 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 169 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1917

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 249 kvm
BRA-e: 22 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 279 kvm
TBA: 44 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 75 kvm. Trappegang, gang, kjellerstue (ikke godkjent), bad (ikke godkjent), vaskerom og bodrom
Total BRA: 75 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Vindfang, hall, gang, stue, spisestue, kjøkken og toalettrom
BRA-b: 8 kvm. Vinterhage
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 34 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Trappegang, 4 soverom og bad
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 3 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 22 kvm.
Total BRA: 22 kvm.

Lekestue
1. etasje:
TBA: 7 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. 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 i BRA-e. TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader. Arealet er for halve garasjen og tilstøtende bod. Garasjen deles med nabo. Garasjedelen måles til ca. 15m2.

Ikke målbare arealer: Frittstående lekestue/bod er ikke målbar pga. lav takhøyde (under 1,90 meter). Boden/lekestue har et gulvareal på ca. 6m2.

Innhold
1. Etasje: Vindfang, hall, gang, stue, spisestue, kjøkken og toalettrom. Vinterhage.
2. Etasje: Trappegang, 4 soverom og bad.
Kjeller: Trappegang, gang, kjellerstue (ikke godkjent), bad (ikke godkjent), vaskerom og bodrom.

Loft, garasje og lekestue.

Standard
Denne flotte villaen fremstår som herskapelig og innholdsrik, med gjennomgående god standard over tre flotte etasjer. Nåværende eiere har lagt stor vekt på å bevare originale detaljer i boligen samtidig som fargevalg og øvrig innredning er stilsikkert og moderne. Villaen har tidsriktige og originale særpreg, som kjennetegner den sjarmerende Jugendstilen fra tidlig 1900-tallet. Denne Jugendperlen er vesentlig oppgradert og omfattende renovert i perioden 2022-2026 og fremstår som særdeles innbydende og gjennomført. Flotte særpreg som originale tredører med tilhørende dørvridere og beslag, skyvedører med fasett slipt glass, original stukkatur i himlinger samt elegant fiskebeinsmønstret parkett i stuer er noen av detaljene som fremhever denne praktfulle villaen. Boligen har en særdeles god og romslig planløsning som dekker de fleste behov for en barnefamilie.

Fra flislagt entrè og vakker, innbydende hall kommer man inn til stemningsfull og delikat stue med videre utgang til innglasset veranda. Stuen er romslig med store vindusflater og god takhøyde som gir en luftig, med samtidig lun romfølelse. Det unike glassmaleriet på østveggen i stuen ble spesialbestilt av byggherren i 1917, med et nydelig fargespill i stuen når morgensolen skinner. Stuen har plass til stor sofagruppe, relaxavdelig og spisestue. Oppmurt peis med nyere innsats deler stuen og spisestuen, samtidig som den sørger for hyggelig stemning og god oppvarming til boligens hovedetasje. Spisestuen ligger praktisk plassert i tilknytning til kjøkkenet og har plass til stort langbord.

Det hyggelige kjøkkenet har inngang fra både spisestuen og hall, samt utgang til gårdsplass via bi-vindfang. Plassbygget kjøkkeninnredning fra Sigdal, type Herregård, med profilerte fronter på skuffer og skap samt tidsriktige profiler/utskjæringer. Det er god oppbevaringsplass i innredning, samt rikelig med arbeidsplass på benkeflater. Integrerte hvitevarer medfølger: platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er gode muligheter for spiseplass på kjøkken.

Denne innholdsrike villaen har to bad, separat toalettrom samt vaskerom. Hovedbad er oppgradert i 2021 med flislagte vegger og gulv, med varmekabler. Moderne baderomsinnredning med skuffer og overliggende servant. Tilhørende speilskap med belysning. Dusjkabinett fra 2023 og gulvstående toalett. Baderommet i kjeller er oppgradert i 2004 og har flis på vegger og gulv, med varmekabler. Enkel servant med tilhørende speil. Dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett. I boligens hovedetasje er det praktisk toalettrom med servant og vegghengt toalett. I tillegg er det et separat, romslig vaskerom i kjeller. Det er opplegg til vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Vaskerommet har fått TG3 og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er fire gode soverom i denne vakre villaen, alle beliggende i 2.etasje - som er et meget funksjonell romløsning for barnefamilien. I hovedsoverom har man bevart noen av de originale overflatene, som bidrar til husets unike sjel og karakter. Hovedsoverom har god skapplass og utgang til balkong med flotte sol- og utsiktsforhold. Soverom II har plass til dobbeltseng og har plassbygget garderobeskap. Soverom III har god plass til seng, garderobe og skrivebord. Soverom VI er et nydelig barnerom med sovealkove og plass til garderobe.

I boligens underetasje er det innredet en praktisk stue som egner seg meget godt for barnefamilien. Innredning av kjeller er ikke bruksendret i Skien kommune. Rommene som er innredet i denne etasjene er derfor ikke godkjent for varig opphold da de er registrert som uinnredet rom. Konferer megler angående godkjenning av disse rommene.

Det er meget god lagringsplass på vaskerom samt bodrom i kjeller. Loftet i denne sjarmerende villaen kan med enkle grep innredes til loftstue/lekerom. Dagens bruk av loft byr på rikelig med oppbevaringsplass.

Parkering
Det medfølger halvpart av dobbel garasje, med vippeport og manuell portåpner. For øvrig er det gode parkeringsmuligheter i gårdsplass. Det gjøres oppmerksom på at halvparten av garasje ligger på naboen tomt med gnr. 300, bnr. 2516. Det er montert lader for elbil.

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. GK rør Montert nytt dusjkabinett i 2.etg. Montert nye dusj vegger bad kjeller. Ny smart varmtvannsbereder. Arbeider utført i 2023.

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. S-varme, Seljord varme. Ny stålpipe fra tak til kjeller. Montert ny peisovn i hall 1.etg. Montert ny peisinnsats i stue. Tettet igjen tidligere hull til ovner. Arbeider utført i 2023. Trapp ned til kjeller laget av Lorentzen trevarefabrikk og montert 2023. Tak i stue utbedret og malt av Helders Malerforetning i 2023. Arbeider utført av Frode Gonsholt: Byttet ut vindskier på alle kvister på tak, og delvis byttet vindskier mot Syd. Utført i 2023. Byttet kjellervindu mot syd i 2024. Arbeider i kjeller, nye overflater gulv i kjellerstue og hall. Lagt

gipshimling i kjellerstue og hall. Foret ut vegger innvendig, og gipset. Yttervegger i kjeller er malt med diffusjonsåpen maling. Trappegang mellom kjeller og 1.etg er pusset opp. To vegger i hall 1.etg er tapetsert. Nytt gulv i hall 1.etg. Nytt gulv på kjøkken. Overflater i gang og trapp 2.etg malt. Utført 2023. Byttet ut vinduslister i bunn av vinduer mot syd i stue og soverom 2.etg. 2023 Laget plass til henger ol i tilknytning til garasje. Etablert port ut mot gårdsplass. Boligen og garasje malt utvendig i 2023/2024.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Ifølge eldre tilstandsrapport er det drenert rundt år 2000.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Elektro 4. Gulvvarme på tre soner i kjeller. Montert diverse stikk i kjeller. Montert spotter i tak kjeller. Montert ekstra stikk på soverom i 2.etg. Montert 1stk utvendig stikk. Lagt opp ledninger til lyskroner i stue 1. etg. Arbeider utført 2023. El-vis Elektro AS El bil lader montert 2025. Ny varmepumpe stue 1.etg 2023. Det foreligger samsvarserklæring.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. El-vis Elektro AS El bil lader montert 2025.

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. Kjeller er pusset opp av undertegnede med nye overflater ol.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Skjeve orginale gulv i kjeller. Store deler av dette er rettet opp med avretningsmasse da det ble lagt gulvvarme.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Tilstandsrapport når vi kjøpte boligen. Datert 12.05.2022.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja. Fikk opplyst av forrige eier at det ligger en oljetank på eiendommen og at denne var tømt.

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

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen. Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget. Det foreligger samsvarserklæring fra 2025 for montering av elbillader.

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:
Frittliggende, velholdt og romslig enebolig over to fulle etasjer, med gulv på loft for lagring og kjeller som er innredet og rehabilitert i senere tid. Trappen ned til kjelleren er laget i samme stil som den opprinnelige trappen til 2. etasje, arbeidet er utført av fagpersoner engasjert av eier. Flere av overflatene i boligen er oppgradert og overflatebehandlet de senere årene. Det er montert ny peisovn i trappegangen og peisinnsats med glass i stuen. Fra stuen er det utgang til en innglasset vinterhage, med to-fløyet dør videre ut til hagen og en markterrasse vendt mot sør. Boligen ligger på en stor, eiet tomt som er pent opparbeidet. Utearealer og trapper harmonerer godt med boligens stil. Eiendommen deler garasje med nabo. Det må påregnes jevnlig vedlikehold, og enkelte konstruksjonsdeler vil kunne ha behov for oppgradering over tid. Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til personsikkerhet.

Utvendig
Taktekking av glasert teglstein fra byggeår. Det er opplyst om nytt tettesjikt (underlagspapp) av asfaltpapp, sløyfer og steinlekter i 1998. Nyere mønestein på hele taket. Takrenner og nedløp i lakkert stål. Yttervegger er etter byggetidens normale veggkonstruksjon av reisverk, hvor kjernen er av stående tykk bordkledning med not og fjær, mellom standardverk av trekonstruksjon med 4 x4 tomer. Utvendig kledd over sålebenk og grunnmur, stående bordkledning med not og fjær fra byggeår. Vannbrett og belistning rundt vinduer og dører av treverk. Taket er en fritt opplagt fagverkskonstruksjon med tverrgående lekter og spikerslag for undertaket. Konstruksjonen er fundamentert på yttervegger og innvendig bærevegg. Takformen er av mansardtak. Det er to ventiler for bedre lufting av kaldloftet. Kaldloftet har gulv, hanebjelke er under målbar høyde, og undertak av rupanel med not og fjær. Vinduer med 2- lags glass og vinduer med koblet glass. Malte trevinduer med 3-lags glass mot sør fra 2011, samt kjellervindu i tre med 2-lags glass mot sør, satt inn i 2024. To-fløyet hovedinngangsdør i sort farge fra 2011, med normal bruksslitasje. Inngangsdør til i hvit farge med ca. 50 % 2-lags glass fra 2014. To-fløyet dør til sommerstue, med glass fra 2008. Balkongdør i 2. etasje med ukjent alder, karmer i malt tre. Balkongdøren har ca. 60 % 2-lags glass. Balkong i 2. etasje med adkomst fra stort soverom, vender mot vest. Gulvet er tekket med sink, og det er etablert rekkverk med stående spiler, høyde 0,90 meter. Utvendige markterrasser er etablert mot grunn og er av skiferstein. Støpte utvendige trapper

med inntrinn av skifer. Alder er ukjent.

Innvendig
Stue har eikeparkett i fiskebeinsmønster, laminat, malt heltre gulv, fliser og malt betong på vaskerom/hobbyrom i kjeller. Det er varme i baderomsgulvene, samt gulv med laminat i kjeller og trappegang i 1. etasje. Teppe på soverommene i 2. etasje. Vegger med malt tapet og strie, samt tapet på enkelte rom i 2. etasje. Himling med malt panel og malte glatte flater. Innfelte downlights på bad i 2. etasje og gang/trapperom i kjeller. Boligen er oppført med trebjelkelag og støpt dekke mot grunn. Det er kun gjort tilfeldig måling av etasjeskillere i 1. og 2. etasje. Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard). Mursteinspipe fra byggeår, utvendig pusset, installert med stålrørspipe. Ny peisovn er montert i hallen i 1. etasje i 2023, samt ny peisinnsats i stuen samme år. Rom i kjeller som er i tilknytning til yttervegger har gulv av laminat, yttervegger er åpne pusset og overflatebehandlet betongvegger. Ved rehabilitering av innvendig gulv er det benyttet diffusjonssperre mot gulv. Gulvene er avrettet over isolasjon og det er elektrisk gulvvarme på alle rom, unntatt bod og vaskekjeller. Malt innvendig trapp fra byggeår mellom 1. og 2. etasje, samt mellom kjeller og 1. etasje. Heltre fyllingsdører fra byggeåret. Dører og karmer er solid utført og harmonerer med bygget.

Antall TG 2 er 22 stykk og gjelder taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, vinduer, etasjeskille/gulv mot grunn, rom under terreng, vannledninger, avløpsrør, ventilasjon, varmesentral - trappegang, varmesentral - kjellerstue, fuktsikring og drenering, grunnmur og fundamenter, utvendige vann- og avløpsledninger, overflater vegger og himling bad 2. etasje, overflater gulv bad 2. etasje, sluk/membran/tettesjikt bad 2. etasje, overflater vegger og himling bad i kjeller, overflater gulv bad i kjeller, sluk/membran/tettesjikt bad i kjeller og ventilasjon på bad i kjeller.

Antall TG 3 er 3 stykk og gjelder oljetank, overflater og konstruksjon på toalettrom og vaskerom

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.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. Peis med innsats i stue og vedovn i hall. Tre varmepumper. Varmekabler i gulv på bad og noen kjellerrom.

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. 23 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 30 243,-pr. 2026

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

Oppgitt 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 14 236,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 100,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 343 471,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 373 885,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 27842506

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 148 kvm (Eiertomt)
Denne praktfulle tomten er en fryd for øyet og må oppleves! Særdeles pent og parkmessig opparbeidet hageområde, som byr på en hyggelig og privat atmosfære. Tomten er rikt beplantet med vakre prydbusker, nydelige blomsterbed og flere frukttrær. Dette er en oase med ulike soner og terrasser, hvor man kan nyte solen fra tidlig morgen til sen kveld. I tomtegrenser er det hekk og stakitter, som utgjør en flott ramme rundt denne fantastiske tomten. Fra stuen er det adkomst til en hyggelig innglasset veranda, med videre nedgang til skiferbelagt terrasseområde mot sydvest. Her er det god plass til flere loungegrupper, perfekt for avslapning og sosiale sammenkomster. Hageområdet har svært god plass til lek og aktiviteter for barnefamilien, og robotklipper sørger for en velstelt gressplen til enhver tid. En koselig lekestue med glasert takstein og parkett, i samme sjarmerende Jugendstil som boligen, er plassert i nedre del av hagen. Gruslagte stier leder fra den ene praktfulle sonen til den andre, med enkel adkomst fra gårdsplass. Eiendommen er inngjerdet i sin helhet og fremstår som særdeles barne- og hundevennlig. Fra hovedsoverom i 2. etasje er det utgang til balkong med særdeles gode sol- og utsiktsforhold.

Adkomst
Fra Skien følger man Hesselberg gata mot vest og tar til høyre inn Landstads gate nord. Følg vegen oppover og eiendommen ligger på høyre side, på hjørnetomten Landstads gate/ Magnus gate. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne vakre eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Magnus gate, på Falkum. Dette er ett av Skiens mest populære og etterspurte boligområder. Området fremstår som sjarmerende og veletablert med hovedsakelig eldre, bevaringsverdig villabebyggelse. Det er umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, matbutikker, Skagerak Arena med ulike tjenester samt Skien sentrum med alle fasiliteter. Flere fritidstilbud i nærområdet som bla. Idrettsanlegg, treningssenter, Ibsenhuset, flotte turområder i Lundedalen, Falkum bad og Bakkestranda med flott parkanlegg og badestrand. Gode bussforbindelser fra Hesselberggata til Skien og Porsgrunn.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Betanien barnehage 0.3 km
Tabernaklets barnehage 0.6 km
Duestien barnehage 0.7 km

Skoler:
Lunde barneskole 0.8 km
Mæla ungdomsskole 1.6 km
Oasen skole Grenland 2.5 km
Telemark Toppidrett 0.7 km
Skien videregående skole 2.4 km

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

Offentlige forhold

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

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for garasje, datert 1963.

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 godkjente og byggemeldte tegniger, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Innredning av kjeller er ikke bruksendret i Skien kommune. Rommene som er innredet i denne etasjene er derfor ikke godkjent for varig opphold da de er registrert som uinnredet rom. I boligens 1. etasje er toalettrom gang i følge tegninger. Vegg mellom stuen og spisestuen er fjernet.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, flomfare, bevaring kulturmiljø og byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 14.11.2024.

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

20.04.1917 - Dokumentnr: 910074 - Villaklausul
Skjøte ved kjøpt av eiendommen i 1917. Her står det at tomten må kun villamessig bebygges og således at den ikke skjemmer strøket.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 300/1668 i Skien kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

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

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Boligen og garasjen er klassifisert som B-objekter. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven. For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til

enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 79 500,-
Grunnpakke kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
TA eiendomskarusell 1 uke kr. 1 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 490,-

Samlet skal selger betale kr. 160 440,- 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 11. juni 2026

Ansvarlig megler
Beathe Gundersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95227776

Megler
Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

Meglerforetaket
Nordvik Skien og Porsgrunn
Leirvollen 19A
3736 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring,

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Telemark Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Enebolig
Magnus gate 11 , 3722 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 300, bnr. 2516

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m² BRA-i: 249 m²



Befaringsdato: 04.06.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1202 **Eiendomsverdi ref nr:** YC6563

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

HONESTA TAKST AS

ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende, velholdt og romslig enebolig over to fulle etasjer, med gulv på loft for lagring og kjeller som er innredet og rehabilitert i senere tid. Trappen ned til kjelleren er laget i samme stil som den opprinnelige trappen til 2. etasje, arbeidet er utført av fagpersoner engasjert av eier. Flere av overflatene i boligen er oppgradert og overflatebehandlet de senere årene. Det er montert ny peisovn i trappegangen og peisinnsats med glass i stuen. Fra stuen er det utgang til en innglasset vinterhage, med to-fløyet dør videre ut til hagen og en markterrasse vendt mot sør.
Boligen ligger på en stor, eiet tomt som er pent opparbeidet. Utearealer og trapper harmonerer godt med boligens stil. Eiendommen deler garasje med nabo. Det må påregnes jevnlig vedlikehold, og enkelte konstruksjonsdeler vil kunne ha behov for oppgradering over tid.
Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner på soverom og toalett
- Elektrisk gulvvarme på bad og i flere rom i kjelleren
- Luft til luft varmepumpe installert i stue, trapperom og kjellerstue
- Vedovn montert i trappegangen i 1. etasje og peis med peisinnsats i stue, som supplerende og alternativ varmekilde

Enebolig - Byggeår: 1917

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av glasert teglstein fra byggeår. Det er opplyst om nytt tettesjikt (underlagspapp) av asfaltpapp, sløyfer og steinlekter i 1998. Nyere mønestein på hele taket.
Takrenner og nedløp i lakkert stål.
Yttervegger er etter byggetidens normale veggkonstruksjon av reisverk, hvor kjernen er av stående tykk bordkledning med not og fjær, mellom standardverk av trekonstruksjon med 4 x4 tomer. Utvendig kledd over sålebenk og grunnmur, stående bordkledning med not og fjær fra byggeår. Vannbrett og belistning rundt vinduer og dører av treverk.
Taket er en fritt opplagt fagverkskonstruksjon med tverrgående lekter og spikerslag for undertaket. Konstruksjonen er fundamentert på yttervegger og innvendig bærevegg. Takformen er av mansardtak.
Det er to ventiler for bedre lufting av kaldloftet. Kaldloftet har gulv, hanebjelke er under målbar høyde, og undertak av rupanel med not og fjær.
Vinduer med 2- lags glass og vinduer med koblet glass. Malte trevinduer med 3-lags glass mot sør fra 2011, samt kjellervindu i tre med 2-lags glass mot sør, satt inn i 2024.
To-fløyet hovedinngangsdør i sort farge fra 2011, med normal bruksslitasje. Inngangsdør til i hvit farge med ca. 50 % 2-lags glass fra 2014. To-fløyet dør til sommerstue, med glass fra 2008.
Balkongdør i 2. etasje med ukjent alder, karmer i malt tre.
Balkongdøren har ca. 60 % 2-lags glass.
Balkong i 2. etasje med adkomst fra stort soverom, vender mot vest. Gulvet er tekket med sink, og det er etablert rekkverk med stående spiler, høyde 0,90 meter.
Utvendige markterrasser er etablert mot grunn og er av skiferstein.
Støpte utvendige trapper med inntrinn av skifer. Alder er ukjent.

INNVENDIG Gå til side

Stue har eikeparkett i fiskebeinsmønster, laminat, malt heltre gulv, fliser og malt betong på vaskerom/hobbyrom i kjeller. Det er varme i baderomsgulvene, samt gulv med laminat i kjeller og trappegang i 1. etasje. Teppe på soverommene i 2. etasje.
Vegger med malt tapet og strie, samt tapet på enkelte rom i 2. etasje.
Himling med malt panel og malte glatte flater. Innfelte downlights på bad i 2. etasje og gang/trapperom i kjeller.
Boligen er oppført med trebjelkelag og støpt dekke mot grunn. Det er kun gjort tilfeldig måling av etasjeskillere i 1. og 2. etasje.
Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard).
Mursteinspipe fra byggeår, utvendig pusset, installert med stålrørspipe.
Ny peisovn er montert i hallen i 1. etasje i 2023, samt ny peisinnsats i stuen samme år.
Rom i kjeller som er i tilknytning til yttervegger har gulv av laminat, yttervegger er åpne pusset og overflatebehandlet betongvegger.
Ved rehabilitering av innvendig gulv er det benyttet diffusjonssperre mot gulv. Gulvene er avrettet over isolasjon og det er elektrisk gulvvarme på alle rom, unntatt bod og vaskekjeller.
Malt innvendig trapp fra byggeår mellom 1. og 2. etasje, samt mellom kjeller og 1. etasje.
Heltre fyllingsdører fra byggeåret. Dører og karmer er solid utført og harmonerer med bygget.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:
Bad i 2. etasje er oppgradert i 2001 og er bygget opp etter gjeldende byggeforskrift fra 1997 til 2010. Det foreligger ingen form for dokumentasjon.
- Badet har fliser på vegg, 20×30 cm. Det er plater i himling med innfelte downlights.
- Baderommet har fliser på gulv 20×20 cm elektrisk gulvvarme. Gulvet fremstår som flatt målt ca. 2 mm. fall fra dør til sluk.
- Sluket er av plast, men type membran/tettesjikt på gulv er ukjent. Ved besiktigelse ser tettesjiktet ut til å være av eldre vinylbelegg.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett og frittstående toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.

Bad kjeller:
Bad i kjelleretasje er oppgradert i 2004 og er bygget opp etter gjeldende byggeforskrift fra 1997 til 2010. Det foreligger ingen form for dokumentasjon.
- Baderommet har fliser på veggene (20×20 cm) og himling av malte plater.
- Baderomsgulvet har fliser 20×20 og elektrisk gulvvarme.
- Badet har plastsluk det blir registrert sluk mansjett klemt under klemring, smurt med smøremembran.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, innebygget sisterne med vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Beskrivelse av eiendommen

- Badet har naturlig ventilasjon og spalte under dør for luftsirkulasjon.
Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, innebygget sisterne med vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom kjeller:
Vaskerom i kjeller er fra byggeår, er ifølge tidligere tilstandsrapport utført med stålsluk (ikke kontrollert da teknisk utstyr sto plassert over, og rommet var delvis fylt med diverse personlig rekvisita).
Vegger har malte overflater av betong, himling består av ubehandlet panel, og gulvet er av betong overflatebehandlet med vannavvisende maling, som er noe slitt. Det er mekanisk avtrekk i yttervegg.
Vaskerom/bod er installert med opplegg for vaskemaskin og skyllekum, som er senket ned i benkeplate av laminat.
Det er godt synlig fall til sluk, men fallforholdene er ikke målt da rommet var fylt med personlig rekvisita.

KJØKKEN Gå til side

Herregård kjøkken fra Sigdal. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, hvor tre av overskapene har glassfronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, induksjonstopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandige materialer er montert over kjøkkenbenk bak platetopp. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.
Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 1. etasje:
Toalett med gulv av malt tre. Malt trepanel på vegger og malte trepanel i himling.
Innredet med veggmontert toalett hvor sisternen er plassert utenpå veggen. Servant med enhåndsbetjening for vann.
Det er ikke avtrekk fra toalettet, og det er ikke spalte under døren for god luftsirkulasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens vannrør er av kobber og er delvis skjult i konstruksjonen.
Vannrør i kjeller på bad er åpent montert. Stoppekran er plassert i gang ved dør ut til kjellernedgang.
Avløpsrør av plast og soil. Kun avløpsrør inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Naturlig ventilasjon, noen rom har ventil i yttervegg og det er mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad 2. etasje og vaskerom kjeller.
Luft til luft varmepumpe fra MITSUBISHI plassert i stue 1. etasje, trapperom i etasje og en eldre varmepumpe i kjellerstue.
Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, plassert i vaskekjeller i kjelleren.
230V anlegg, med sikringsskap plassert i trappegang kjeller, automatsikringer montert i 2006. Varmekabler på flere gulv i kjeller, og badene. Varmtvannsbereder er fastmontert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Sammenhengende, finkornet marin avsetning. Kilde: Geologisk kart NGU.Grunnmassene vil naturlig være av elve- og bekkeavsetninger med morene, silt og leirmasser.
Det er i følge tidligere tilstandsrapport opplyst at drenering og fuktsikring er etablert i 2000.

Grunnmur er en natursteinsmur med pusset innside og overflatebehandlet utside.
Det er opparbeidet drenerende/ grusede masser rundt grunnmur.
Fall på terrenget ut fra grunnmur.
Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier når utvendige vann- og avløpsledninger, er byttet etter oppføringsår. Ledningene er nedgravde, og dermed skjulte konstruksjoner.
Det er utvendig tegn til at det fremdeles er nedgravd oljetank for fossilt brensel på eiendommen.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

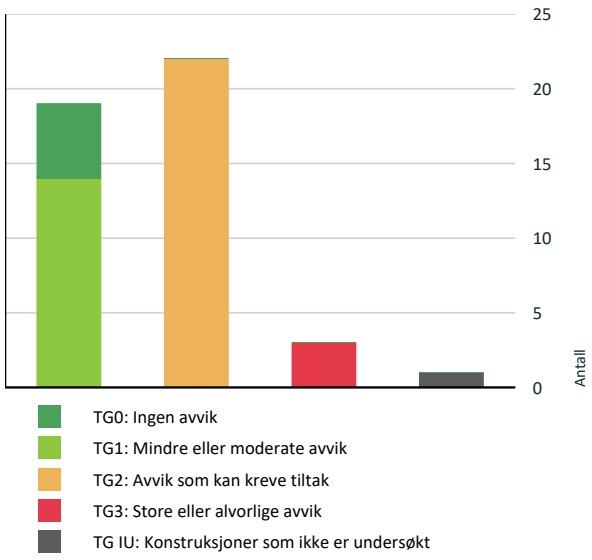
I følge opplysninger fra kommunen, foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiv.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

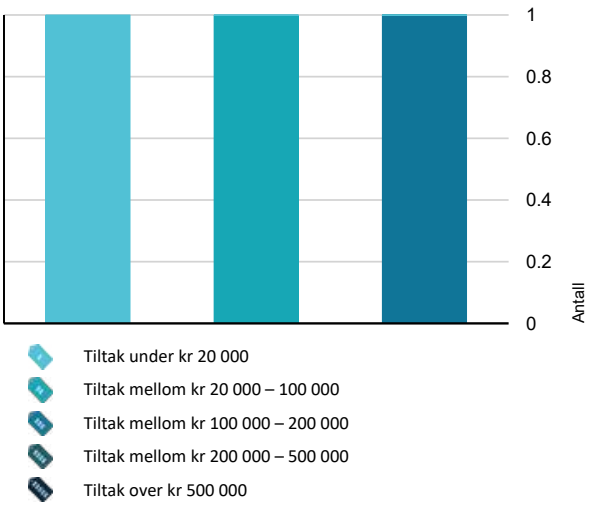
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Energirapport som blir lagt ved tilstandsrapporten/verditaksten som er hentet fra Enova, utarbeidet av ekstern aktør/eier, vil ikke takstingeniør stå ansvarlig for.

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Overskyet, sprette regnbyger og ca. 18 grader. Høy luftfuktighet.

Elektronisk måleutstyr som er benyttes under befaringen:
- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter
Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra dato for førstegangs utgivelse av endelig boligsalgsrapport.
Boligsalgsrapporten kan fornyes etter avtale og ny befaring av undertegnede Takstingeniør.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Oljetank

Gå til side

Det er avvik:
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Eier har fått opplyst av forrige eier at det ligger en oljetank på eiendommen og at denne var tømt (kilde: Egenerklæring).

Forbudet mot fossil fyring trådte i kraft 1. januar 2020, men enda ligger det mange oljetanker nedgravd på privat eiendom. Er du en av de som har en gammel tank på tomten din? I så fall må du ta grep for å fjerne eller sikre den, slik at du unngår lekkasjer og problemer på sikt. Gamle tanker inneholder så og si alltid restolje.
Opplysninger fra tidligere tilstandsrapport «Parafintanken er ikke tømt. I følge kommunen er det ikke krav til tømming av parafintank, men en sterk "anbefaling"
Det er avhengig av tankens størrelse om det er krav til fjerning, men tanken må sikres på annen måte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Normal brukstid for takrenner og nedløp av plastbelagt stål er 25–35 år.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, spesielt der kledningen er ført helt ned til sålebenken eller skiferstein.
Eldre trekledninger har ofte lengre levetid, på grunn av tettere årringer og lengre veksttid.
Det er behov for utskifting av enkelte kledningsbord.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble registrert fuktmerker i utvekslingen rundt pipen. Ved måling på flere steder ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.
Målte verdier var mellom 7,9 og 8,3 %, noe som regnes som tørt.

Utvendig > Vinduer Gå til side

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte verdier 1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue registreres et høydeavvik på ca. 23 mm. over hele rommet, og ca. 11 mm. over 2 meter.
På kjøkkenet registreres et høydeavvik på ca. 9 mm. over hele rommet, og ca. 11 mm. over 2 meter.

Målte verdier 2. etasje:
Ved enkel nivellering av trappegang registreres et høydeavvik på ca. 20 mm. over hele rommet, og ca. 18 mm. over 2 meter.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist andre avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomslag i kjellermur. Hulltaking er ikke foretatt, da rommet har en konstruksjon med synlig overflatebehandlet betong, noe som gjør hulltaking unødvendig.

Utover dette er rom under terreng begrenset ventilert.

Det registreres bruk av avfukter, noe som kan være hensiktsmessig i perioder med høy luftfuktighet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Normal brukstid for støpejernsrør fra etter 1950 er 25–100 år.
Normal brukstid for PVC-avløpsrør er 25–70 år.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det anbefales å ettermontere ventiler i vegg på rom for varig opphold, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Ventilering av soverom er ikke i henhold til gjeldende krav for bruksbehov på soverom, uten å sette opp vindu (TEK17 §13-2). Soverom skal tilføres minimum 26 m³ friskluft per time, per planlagt sengeplass, når rommet er i bruk.

Boenheter skal ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig frisklufttilførsel på minimum 1,2 m³ per time per m² gulvareal, når boenheten er bebodd.

Tekniske installasjoner > Varmesentral - Trappegang Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid for en varmepumpe er ca. 12–15 år.

Tekniske installasjoner > Varmesentral - Kjellerstue Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid for en varmepumpe er ca. 12–15 år.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Grunnmurplaten ligger under topp utvendig terreng, noe som medfører økt risiko for fuktbelastning på grunnmuren. Dreneringen er en skjult konstruksjon, og vurderingen baserer seg på opplysninger fra tidligere eier samt observasjoner gjort på befaringsdagen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at flisfuger har riss noe sprekker i elastiske fuger.

Dør med ikke fuktbestandige materialer er plassert i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), og løsningen eller byggematerialet vurderes som uegnet. Etter dagens krav er døren plassert i våtsone, som defineres som 1 meter fra dusj, og ut på hver side for denne. Ved bruk av dusjkabinett reduseres faren for at direkte vann kommer i kontakt med materialer som kan suge opp fuktighet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at flisfuger har riss og sprekker.
Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Dette medfører økt risiko for at eventuelt vann på gulvet ikke ledes til sluk, noe som kan føre til vannlekkasje på våtrommet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det ble ikke registrert mansjett eller annen synlig klemming av tettesjikt under klemring i sluk. Tettesjiktet mangler dokumentasjon, og brukstiden overstiger 15 år, noe som gir grunnlag for angitt tilstandsgrad.

Membranen er ikke ført 25 mm. opp på gjennomføringer i gulv eller mot terskel på dør.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

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

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Smøremembran uten dokumentasjon, med brukstid over 15 år, får angitt tilstandsgrad.
Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran medfører økt risiko for redusert tetthet og levetid.
Det er påvist feil utførelse rundt rørgjennomføringer i gulv, noe som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran/tettesjikt skal være avsluttet minimum 25 mm. over gulvoverflate rundt rørføringer, noe som ikke er etablert.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking av boligen/leiligheten ble utført 02.06.2026 og er gyldig til 02.06.2036. Ved endringer eller gjennomførte tiltak med energi-reduserendeeffekt kan rapporten oppdateres på Enova sine sider. Energiattesten er utført av eier selv.

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1917

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse og Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av glasert teglstein fra byggeår. Det er opplyst fra eier og tidligere salgsrapport at taktekkingen er tatt ned og lagt tilbake, samt at det er lagt nytt tettesjikt (underlagspapp) av asfaltpapp, sløyfer og steinlekter i 1998.

Eier informerer om at det er nyere mønestein hele veien, men er usikker på når dette ble utført, anslagsvis tidlig på 2000-tallet.
(Kilde: tidligere tilstandsrapport og eier.)

Taket (taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset av dette (mansardtak). Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på taket grunnet takvinkel og takform. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker dette ikke at det kan foreligge skader som en nærmere besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold, for eksempel ved bruk av lift.

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

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

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

Vær oppmerksom på at vurderingen er begrenset da taket kun er besiktiget fra bakkenivå. Skader kan foreligge uten at disse er avdekket. Det anbefales å få utført en nærmere undersøkelse på taket av fagperson under sikre forhold, for eksempel ved bruk av lift, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Takrenner skiftet 1998.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Normal brukstid for takrenner og nedløp av plastbelagt stål er 25–35 år.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag, renner og nedløp skiftes ut, men tidspunktet for dette er vanskelig å fastslå.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og følgeskader, på grunn av alder og slitasje.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er etter byggetidens normale veggkonstruksjon av reisverk, hvor kjernen er av stående tykk bordkledning med not og fjær, mellom standardverk av trekonstruksjon med 4 x4 tomer. Utvendig kledd over sålebenk, over grunnmur, stående bordkledning med not og fjær fra byggeår.
Vannbrett og belistning rundt vinduer og dører av treverk.
Boligens stilutførelse og kledning, samt. belistning gjenspeiler Jugendstilen. Utvendig kledning er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, spesielt der kledningen er ført helt ned til sålebenken eller skiferstein.
Eldre trekledninger har ofte lengre levetid, på grunn av tettere årringer og lengre veksttid.
Det er behov for utskifting av enkelte kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon dersom tiltak ikke iverksettes.

Observasjonene er gjort der kledningen er ført helt ned til sålebenken eller skiferstein, noe som gir kapillært oppsug av vann da det ikke er lufting eller dryppnese.

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen, kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er en fritt opplagt fagverkskonstruksjon med tverrgående lekter og spikerslag for undertaket. Konstruksjonen er fundamentert på yttervegger og innvendig bærevegg. Takformen er av mansardtak. Kilsperrer og stikkbjelker er observert på loftet. Det var ikke vanlig under byggetiden å bruke diffusjonssperre mellom varm og kald side.

Modernisering og bruk av nye byggeskikker mot en velfungerende eldre konstruksjon på over 100 år, må gjøres med forsiktighet og kontrolleres opp mot anbefalinger i Byggforskserien.

Eier har satt inn to ventiler for å bedre lufting av kaldloftet. Kaldloftet har gulv, hanebjelke er under målbar høyde. Undertak av rupanel med not og fjær.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble registrert fuktmerker i utvekslingen rundt pipen. Ved måling på flere steder ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Målte verdier var mellom 7,9 og 8,3 %, noe som regnes som tørt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gjennomføringer i taket bør kontrolleres jevnlig for å avdekke eventuelle nye fuktproblemer, da slike områder er spesielt utsatt for lekkasjer.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være utvikling av skjulte skader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2- lags glass og vinduer med koblet glass.
Det er blitt opplyst i tidligere tilstandsrapport at vinduer med koblet glass ble satt inn i 1998.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold, og vinduer med 1-lags glass/dekor i stue bør vurderes utskiftet, da disse har redusert energibesparende egenskaper.

Slitte karmer og sprekker i treverket kan føre til redusert isolasjonsevne, varmetap og økt risiko for fuktinntrengning, noe som igjen kan gi råteskader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass mot sør fra 2011, samt kjellervindu i tre med 2-lags glass mot sør, satt inn i 2024.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Dører

Beskrivelse

To-fløyet hovedinngangsdør i sort farge fra 2011, med normal bruksslitasje.

Inngangsdør til i hvit farge med ca. 50 % 2-lags glass fra 2014.

To-fløyet dør til sommerstue, med glass fra 2008.

Balkongdør i 2. etasje med ukjent alder, karmer i malt tre. Balkongdøren har ca. 60 % 2-lags glass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i 2. etasje med adkomst fra stort soverom, vender mot vest. Gulvet er tekket med sink, og det er etablert rekkverk med stående spiler, høyde 0,90 meter.

Fall på balkonggulv er ut fra yttervegg og balkongdør, med sink-renne i front.

Utvendige markterrasser er etablert mot grunn og er av skiferstein. Normalt vedlikehold må påregnes.





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpte utvendige trapper med inntrinn av skifer. Alder er ukjent. Det må forventes normalt vedlikehold.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Stue har eikeparkett i fiskebeinsmønster, laminat, malt heltre gulv, fliser og malt betong på vaskerom/hobbyrom i kjeller. Det er varme i baderomsgulvene

samt gulv med laminat i kjeller og trappegang i 1. etasje. Teppe på soverommene i 2. etasje.
Vegger med malt tapet og strie, samt tapet på enkelte rom i 2. etasje.
Himling med malt panel og malte glatte flater. Innfelte downlights på bad i 2. etasje og gang/trapperom i kjeller.

Det er opplyst at taket i stue ble utbedret og malt av Helders Malerforretning i 2023 (kilde: egenerklæring).
Kjøper bør selv vurdere overflater i.h.t til sitt bruksbehov og krav til standard.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen er oppført med trebjelkelag og støpt dekke mot grunn. Det er kun gjort tilfeldig måling av etasjeskillere i 1. og 2. etasje.

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard).

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

Målte verdier 1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue registreres et høydeavvik på ca. 23 mm. over hele rommet, og ca. 11 mm. over 2 meter.
På kjøkkenet registreres et høydeavvik på ca. 9 mm. over hele rommet, og ca. 11 mm. over 2 meter.

Målte verdier 2. etasje:
Ved enkel nivellering av trappegang registreres et høydeavvik på ca. 20 mm. over hele rommet, og ca. 18 mm. over 2 meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Årsaken til skjevhetene kan være forhold mellom spenn og dimensjonering av bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger eller uttørking etter oppføring.

Det er ikke uvanlig med slike høydeavvik i eldre boliger, og dette gir normalt ingen umiddelbar risiko for bygningsmessige skader, men kan oppleves som sjenerende ved bruk, for eksempel ved rystelser i gulvet eller at gjenstander beveger seg.

Tiltak for å utbedre høydeforskjellene kan vurderes dersom det er ønskelig å oppnå jevnere gulv, men dette vil ofte ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i eldre boliger. Eventuelle utbedringer bør vurderes i forbindelse med større oppgraderinger eller renovering.

Konsekvensen av avviket er hovedsakelig redusert komfort og mulige utfordringer med møblering.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeår, utvendig pusset, installert med stålrørspipe. Arbeidet ble utført av Seljord Varme i 2023 (kilde: egenerklæring).

Ny peisovn er montert i hallen i 1. etasje i 2023, samt ny peisinnsats i stuen samme år, begge utført av samme firma.

Det er en vedovn/koksovn plassert på soverom i 2. etasje. Ifølge eier skal denne ovnen ikke benyttes, og den står kun igjen fordi den er dekorativ.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



Peis stue



Peis ovn i trapperom 1. etasje.



Registrert mursteinspipe rehabilitert med røykrør av stål.



Denne ovnen er plassert på soverom i 2. etasje og skal i følge eier ikke brukes, den er blitt stående da den er dekorativ i rommet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom i kjeller som er i tilknytning til yttervegger har gulv av laminat, yttervegger er åpne pusset og overflatebehandlet betongvegger. Ved rehabilitering av innvendig gulv er det benyttet diffusjonssperre mot gulv. Gulvene er avrettet over isolasjon og det er elektrisk gulvvarme på alle rom, unntatt bod og vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomslag i kjellermur. Hulltaking er ikke foretatt, da rommet har en konstruksjon med synlig overflatebehandlet betong, noe som gjør hulltaking unødvendig.

Utover dette er rom under terreng begrenset ventilert.

Det registreres bruk av avfukter, noe som kan være hensiktsmessig i perioder med høy luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er registrert fuktmerker nederst på muren, noe som kan skyldes manglende fuktsikring og drenering, samt byggets alder.

Det anbefales å overvåke fuktutviklingen jevnlig, vurdere tiltak for å bedre drenering og fuktsikring, for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

God ventilasjon bør opprettholdes for å begrense fuktbelastningen. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, muggdannelse og redusert levetid på bygningsdelene.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt innvendig trapp fra byggeår mellom 1. og 2. etasje.

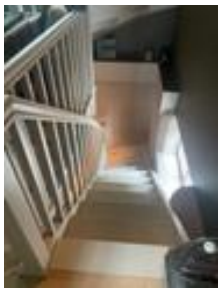


TG 1 Innvendige trapper - Kjeller

Beskrivelse

Trapp ned til kjeller laget av Lorentzen trevarefabrikk i 2023. Det var viktig for eiere at trappen harmonerte i stil med opprinnelig trapp som går mellom etasje 1 og 2.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



Kjellertrapp

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Heltre fyllingsdører fra byggeåret. Dører og karmer er solid utført og harmonerer med bygget. Dørene har normal bruksslitasje og er overflatebehandlet flere ganger. Det kan forekomme at enkelte dører subber mot karmen, men dette er innenfor det man må forvente. Tilfeldige innvendige dører ble funksjonstestet.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etasje er oppgradert i 2001 og er bygget opp etter gjeldende byggeforskrift fra 1997 til 2010. Det foreligger ingen form for dokumentasjon.
- Badet har fliser på vegg, 20×30 cm. Det er plater i himling med innfelte downlights.
- Baderommet har fliser på gulv 20×20 cm elektrisk gulvvarme. Gulvet fremstår som flatt målt ca. 2 mm. fall fra dør til sluk.
- Sluket er av plast, men type membran/tettesjikt på gulv er ukjent. Ved besiktigelse ser tettesjiktet ut til å være av eldre vinylbelegg.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett og frittstående toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på vegg, 20×30 cm. Det er plater i himling med innfelte downlights.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det er påvist at flisfuger har riss noe sprekker i elastiske fuger.

Dør med ikke fuktbestandige materialer er plassert i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), og løsningen eller byggematerialet vurderes som uegnet. Etter dagens krav er døren plassert i våtsone, som defineres som 1 meter fra dusj, og ut på hver side for denne.
Ved bruk av dusjkabinett reduseres faren for at direkte vann kommer i kontakt med materialer som kan suge opp fuktighet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Fuger bør skiftes ut eller elastiske fuger bør refuges, for å hindre vanninntrengning og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Badet har begrenset gjenværende brukstid på grunn av alder, det anbefales å bruke dusjkabinett for å unngå at vann kommer i kontakt med dør og andre materialer, som ikke er fuktbestandige. Fritt vann på slike materialer kan føre til oppsuging av fukt, råte og skader på bygningsdeler.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Baderommet har fliser på gulv 20×20 cm elektrisk gulvvarme. Gulvet fremstår som flatt målt ca. 2 mm. fall fra dør til sluk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at flisfuger har riss og sprekker.
Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Dette medfører økt risiko for at eventuelt vann på gulvet ikke ledes til sluk, noe som kan føre til vannlekkasje på våtrommet.

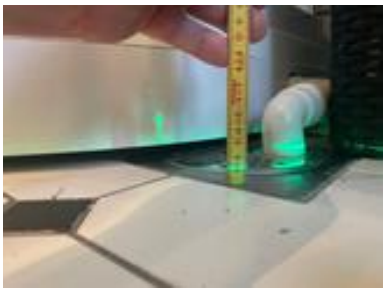
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved en kommende oppgradering av baderommet må det foretas utbedring av fallforhold til sluk. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket, noe som kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet, noe som kan øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Badet bør kun brukes med dusjkabinett med direkte avrenning til sluk.

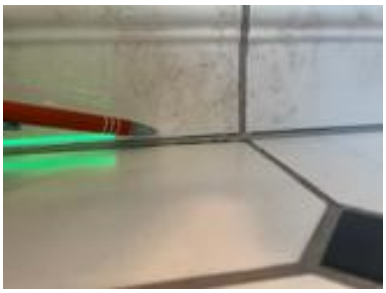
Fuger bør skiftes ut. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Det er ikke unormalt at elastiske fuger må oppgraderes, da de mister noe spenst og vedheftet slipper mot fliser.



Høyde ved dør



Høyde ved sluk



Det er registrert sprekker i elastiske fuger flere steder.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er av plast, men type membran/tettesjikt på gulv er ukjent. Ved besiktigelse ser tettesjiktet ut til å være av eldre vinylbelegg.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det ble ikke registrert mansjett eller annen synlig klemming av tettesjikt under klemring i sluk. Tettesjiktet mangler dokumentasjon, og brukstiden overstiger 15 år, noe som gir grunnlag for angitt tilstandsgrad.

Membranen er ikke ført 25 mm. opp på gjennomføringer i gulv eller mot terskel på dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt/membran. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på tettesjiktet gir økt risiko for at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

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





Membranen er ikke ført minimum 25 mm. opp ved gjennomføring i gulv.



Sprekker i fuger ved gjennomføringer i vegg. Denne løsningen er ikke godkjent blir ikke benyttet i dag

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Montering av dusjkabinett ble utført av GK rør i 2023 (Kilde: egenerklæring).

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen.
Det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking, da innvendige tilstøtende vegger er av reisverk eller pusset teglstein. Det ble foretatt fuktsøk på gulv og vegger, rundt servant/ fliset vinduskarm og på gulv foran dør, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i kjelleretasje er oppgradert i 2004 og er bygget opp etter gjeldende byggeforskrift fra 1997 til 2010. Det foreligger ingen form for dokumentasjon.
- Baderommet har fliser på veggene (20×20 cm) og himling av malte plater.
- Baderomsgulvet har fliser 20×20 og elektrisk gulvvarme.
- Badet har plastsluk det blir registrert sluk mansjett klemt under klemring, smurt med smøremembran.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, innebygget sisterne med vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.
- Badet har naturlig ventilasjon og spalte under dør for luftsirkulasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderommet har fliser på veggene (20×20 cm), himling av malte plater.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved bruk av bevegelige dusjdører er det redusert fare for at direkte vann kommer på materialer som kan trekke fukt. Det anbefales å unngå vannsprut på vindu/dør, og å tørke overflater etter bruk for å forhindre fuktskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdelene.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Baderomsgulvet har fliser 20×20 og elektrisk gulvvarme. Det registreres fall fra dør til sluk på cirka 10 mm. Avstand til sluket er ca. 85 cm. Lekkasjevann renner til sluk.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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, noe som igjen kan føre til økt fare for fuktskader i konstruksjonen over tid.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk det blir registrert slukmansjett klemt under klemring, smurt med smøremembran. Gjennomføring i gulv under servant.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Smøremembran uten dokumentasjon, med brukstid over 15 år, får angitt tilstandsgrad.
Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran medfører økt risiko for redusert tetthet og levetid.
Det er påvist feil utførelse rundt rørgjennomføringer i gulv, noe som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran/tettesjikt skal være avsluttet minimum 25 mm. over gulvoverflate rundt rørføringer, noe som ikke er etablert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at utførelsen kan være mangelfull eller ufagmessig, noe som gir økt risiko for redusert tetthet og levetid, samt fare for vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Det må foretas utbedring av feil utførelse rundt rørgjennomføringer for å unngå fuktinntrengning i våtsone. Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilfredsstillende tilstand må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, innebygget sisterne med vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Montering av dusjvegger ble utført av GK Rør i 2023 (kilde: egenerklæring).

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig ventilasjon og spalte under døren for luftsirkulasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres et mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for fuktskader, dårlig luftkvalitet og redusert komfort.



KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2004



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller er fra byggeår, er ifølge tidligere tilstandsrapport utført med stålsluk (ikke kontrollert da teknisk utstyr sto plassert over, og rommet var delvis fylt med diverse personlig rekvisita). Vegger har malte overflater av betong, himling består av ubehandlet panel, og gulvet er av betong overflatebehandlet med vannavvisende maling, som er noe slitt. Det er mekanisk avtrekk i yttervegg.

Tilstandsrapport

Vaskerom/bod er installert med opplegg for vaskemaskin og skyllekum, som er senket ned i benkeplate av laminat.

Det er godt synlig fall til sluk, men fallforholdene er ikke målt da rommet var fylt med personlig rekvisita.

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

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

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuktsikring og bruk.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert levetid og funksjonalitet på rommet.

Estimatet er for total oppgradering av rommet til dagens krav i byggeforskrift, alle overnevnte ledd. Estimatet må ikke sammenlignes med et tilbud fra en profesjonell utførende. Tilbud må innhentes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Mekanisk avtrekk fra vaskerom

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger er av betong eller tilsvarende og er fritt eksponert mot tilstøtende rom og yttervegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Herregård kjøkken fra Sigdal. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, hvor tre av overskapene har glassfronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, induksjonstopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.

Fuktbestandige materialer er montert over kjøkkenbenk bak platetopp. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg. Avtrekket ble funksjonstestet med papir for å registrere effekten, og fungerte som forventet på befaringsdagen.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett med gulv av malt tre. Malt trepanel på vegger og malte trepanel i himling.
Innredet med veggmontert toalett hvor sisternen er plassert utenpå veggen. Servant med enhåndsbetjening for vann.
Det er ikke avtrekk fra toalettet, og det er ikke spalte under døren for god luftsirkulasjon.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet, samt spalte under dør for god luftsirkulasjon.
Manglende ventilering kan føre til utilstrekkelig luftutskifting, opphopning av lukt og fukt, som gir et dårligere inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligens vannrør er av kobber og er delvis skjult i konstruksjonen. Vannrør i kjeller på bad er åpent montert.
Eier er ikke kjent med om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av innvendig vannrør. Stoppekran er plassert i gang ved dør ut til kjellernedgang, og er funksjonstestet OK.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig nå, men vær oppmerksom på at skjulte eldre kobberrør i vegg og etasjeskiller kan utgjøre en risiko for rørbrudd, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Ved oppgradering av våtrom anbefales det å skifte ut vannrørene for å redusere risikoen for fremtidige lekkasjer.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

Normal brukstid for støpejernsrør fra etter 1950 er 25–100 år.
Normal brukstid for PVC-avløpsrør er 25–70 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Eldre avløpsrør har økt sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen.

I forbindelse med oppgradering av våtrom, vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon, noen rom har ventil i yttervegg og det er mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad 2. etasje og vaskerom kjeller.

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å ettermontere ventiler i vegg på rom for varig opphold, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Ventilering av soverom er ikke i henhold til gjeldende krav for bruksbehov på soverom, uten å sette opp vindu (TEK17 §13-2). Soverom skal tilføres minimum 26 m³ friskluft per time, per planlagt sengeplass, når rommet er i bruk.

Boenheter skal ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig frisklufttilførsel på minimum 1,2 m³ per time per m² gulvareal, når boenheten er bebodd.

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

Det bør etableres veggventil i alle oppholdsrom som ikke har dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i henhold til gjeldende krav.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt luftfuktighet, og risiko for kondens, muggsopp og råteskader på innvendige overflater og i bygningskonstruksjoner.

TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra MITSUBISHI plassert i stue 1. etasje.

Forventet levetid på en varmepumpe 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



TG 2 Varmesentral - Trappegang

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra MITSUBISHI plassert i trapp til 2. etasje.

Årstall: 1912 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Forventet levetid for en varmepumpe er ca. 12–15 år.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

Det anbefales jevnlig service og vedlikehold for å forlenge levetiden og avdekke eventuelle problemer tidlig, slik at nødvendige utbedringer kan gjøres før de eskalerer. Manglende service øker risikoen for havari, spesielt ved feil gassmengde, som kan føre til kompressorskade.

Dokumentasjon på utført service i 2025 er ikke fremlagt, noe som gir usikkerhet om tilstanden og øker risikoen for skjulte feil.



TG 2 Varmesentral - Kjellerstue

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra Mitsubishi er plassert i kjellerstuen.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid for en varmepumpe er ca. 12–15 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å oppnå lengst mulig levetid bør det utføres jevnlig service og vedlikehold på varmepumpen.
Regelmessig service gjør det mulig å avdekke eventuelle problemer tidlig og utføre nødvendige utbedringer, før de utvikler seg til større skader.
Manglende service øker risikoen for havari, for eksempel ved at feil gassmengde ikke oppdages før kompressoren ryker, noe som kan medføre kostbare reparasjoner eller utskifting.



TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, plassert i vaskekjeller i kjelleren. Ny, smart varmtvannsbereder.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V anlegg, med sikringsskap plassert i trappegang kjeller, automatsikringer montert i 2006. Varmekabler på flere gulv i kjeller, og badene. Varmtvannsbereder er fastmontert. Målernummer: 09568519

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1999 Siste rehabilitering av anlegget er ikke kjent, innsatt dato er kun til generell opplysning for når dokumentasjon plikten ble gjeldene.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   El-vis Elektro AS El bil lader montert 2025.

   Se boligmappa.no for flere samsvarserklæringer.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Sammenhengende, finkornet marin avsetning. Kilde: Geologisk kart NGU.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men eiendommen ligger ikke langt fra Falkumelva. Grunnmassene vil naturlig være av elve- og bekkeavsetninger med morene, silt og leirmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er i følge tidligere tilstandsrapport opplyst at drenering og fuktsikring er etablert i 2000. Grunnmurplaten ligger under topp utvendig grunnforhold, derfor settes angitt tilstandsgrad.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Grunnmurplaten ligger under topp utvendig terreng, noe som medfører økt risiko for fuktbelastning på grunnmuren. Dreneringen er en skjult konstruksjon, og vurderingen baserer seg på opplysninger fra tidligere eier samt observasjoner gjort på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas tiltak for å heve utvendig tetting/fuktsikring slik at denne avsluttes over utvendig terreng.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren, noe som over tid kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er en natursteinsmur med pusset innside og overflatebehandlet utside.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er registrert riss i grunnmuren som indikerer tidligere setninger, noe som er vanlig for bygningens alder. Det anbefales jevnlig observasjon for å avdekke eventuell utvikling av sprekkene.

Manglende utvendig fuktsikring kan føre til avskaling av puss og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. For å unngå dette bør utvendig fuktsikring vurderes forbedret.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er opparbeidet drenerende/ grusede masser rundt grunnmur. Fall på terrenget ut fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier når utvendige vann- og avløpsledninger, er byttet etter oppføringsår. Ledningene er nedgravde, og dermed skjulte konstruksjoner. Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i anleggets estimerte alder (30 år), sammenholdt med forventet levetid for tilsvarende installasjoner.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avløps- og vannledninger bør følges opp og kontrolleres jevnlig, da begrenset gjenværende brukstid øker risikoen for lekkasjer og driftsstans, noe som kan medføre betydelige kostnader ved utbedring.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er utvendig tegn til at det fremdeles er nedgravd oljetank for fossilt brensel på eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Eier har fått opplyst av forrige eier at det ligger en oljetank på eiendommen og at denne var tømt (kilde: Egenerklæring).

Forbudet mot fossil fyring trådte i kraft 1. januar 2020, men enda ligger det mange oljetanker nedgravd på privat eiendom. Er du en av de som har en gammel tank på tomten din? I så fall må du ta grep for å fjerne eller sikre den, slik at du unngår lekkasjer og problemer på sikt. Gamle tanker inneholder så og si alltid restolje.
Opplysninger fra tidligere tilstandsrapport «Parafintanken er ikke tømt. I følge kommunen er det ikke krav til tømming av parafintank, men en sterk "anbefaling"
Det er avhengig av tankens størrelse om det er krav til fjerning, men tanken må sikres på annen måte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Røropplegg og tank utvendig, må fjernes/saneres.
Innhent dokumentasjon, om mulig.
Den som eier tanken har ansvar for å få den fjernet, dette vil som regel være bolig- og tomteeier. Kommunene holder oversikt over hvor det finnes nedgravde oljetanker og kommunen kan komme med pålegg, som må etterfølges.
Det er eieren som er ansvarlig for eventuelle lekkasjer fra oljetanken. Derfor anbefaler vi å fjerne oljetanken fullstendig.
Det foreligger ingen dokumentasjon på tilstand eller tidligere tiltak. Kontakt kommunen for nærmere informasjon.
Kostnadsestimatet er for fjerning av tanken, kontakt kommunen for gjeldende regler, estimatet er ikke et tilbud fra en profesjonell utførende, tilbud må innhentes fra sertifisert foretak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Radon
Det bør gjennomføres radonmålinger. Tiltak må bestemmes og utføres etter resultat av eventuell radonmåling, for å redusere risikoen for helseskadelige radonnivåer i innemiljøet.

Trapp
Manglende håndløpere og for store åpninger i rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Det anbefales å montere håndløper i trappeløpene, festet til vegg der det er mulig, og med kontinuerlig grepbarhet, for å oppfylle krav til brukssikkerhet og universell utforming.



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Bygget er oppført med enkel standard. Enkelte grunnleggende funksjoner som strøm, vann, toalett og isolasjon kan være begrenset eller ikke etablert. For mer informasjon, se avsnittet "Konstruksjoner".

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Det er etablert en bod/lekestue med tilhørende utvendig platting på mark, med et areal på ca. 7 m². Byggets utforming og materialbruk gjør at det harmonerer godt med boligens øvrige miljø.

Bygningen er fundamentert på såleblokker. Gulvet består av bindingsverk, og ytterveggene er oppført i bindingsverk, med utvendig stående panel. Innvendig er rommet kledd med panel som er overflatebehandlet. Den innvendige høyden er under 1,90 meter, og rommet regnes derfor ikke som målbart areal etter gjeldende arealstandard. Gulvarealet er ca. 6 m².

Taket er en saltakskonstruksjon tekket med glasert enkeltkrummet teglstein.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygget er oppført med enkel standard. Enkelte grunnleggende funksjoner som strøm, vann, toalett og isolasjon kan være begrenset eller ikke etablert. For mer informasjon, se avsnittet "Konstruksjoner".

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Beskrivelse av garasje:
Garasjen utgjør halvparten av en dobbelgarasje og er oppført på støpt betongplate på grunn. Ytterveggene består av bindingsverk kledd med trepanel. Taket er et saltak med takverk av tre og tekking, med pappshingel. Det er montert takrenner og nedløp i lakkert stål. Garasjen har en vippeport i trevirke.

Garasjen fungerer etter sin hensikt og er utstyrt med el-billader montert på vegg. Det totale arealet er ca. 15 m².

Beskrivelse av bod:
I tilknytning til garasjen finnes en bod med adkomst fra gårdsplassen. Boden har bindingsverksvegger med utvendig stående tømmermannspanel. Gulvet er uten fast dekke (åpent/ubearbeidet underlag). Boden har et areal på ca. 6 m².

Taket over boden har ensidig fall, med undertak av rupanel og tekking med asfaltshingel.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	94		8	102	34
2. Etasje	80			80	3
Kjeller	75			75	
SUM	**249**		**8**		**37**
SUM BRA	**257**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, toalettrom, kjøkken, gang, entré, spisestue, stue		Innglasset balkong
2. Etasje	Trappegang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Kjeller	Bad, trappegang, bod, vaskerom, kjellerstue, gang		

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. 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 i BRA-e.
TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje					7	6	6
SUM					**7**	**6**	**6**
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
Frittstående lekestue/bod er ikke målbar pga. lav takhøyde (under 1,90 meter). Boden/lekestue har et gulvareal på ca. 6m2.
TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet fasaden.

Garasje

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bad, garasje	

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
Arealet er for halve garasjen og tilstøtende bod. Garasjen deles med nabo. Garasjedelen måles til ca. 15m2.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	2516		0	1148.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Magnus gate 11

Hjemmelshaver
Gonsholt Frode, Helmet Siri

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Magnus gate 11 i SKIEN har en meget attraktiv og populær beliggenhet i godt etablert boligområde på Falkum. Boligen ligger i et barnevennlig og rolig område med kort avstand til både skoler og barnehager. I nærområdet finnes også flotte friområder med bl.a. Bakkestranda og Lundedalen. Skien sentrum med alle sine fasiliteter ligger kun en 15 minutters spasertur fra boligen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig/kommunal vei.

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

Tomte areal på ca.1148,6 m2. Opparbeidet hage, plen og diverse prydvekster. Skiferbelagte plattinger utfor boligen. Asfaltert gårdsrom ved garasjen, med singel rundt boligen.

Tinglyste/andre forhold

Halvparten av garasje ligger på naboens tomt med gnr. 300, bnr. 2516 iht. situasjonskart fra Skien kommune

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	27842506			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.06.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.06.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	02.06.2026		Gjennomgått		Ja

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	
2	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YC6563

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

enova

Energiattest



Adresse **Magnus gate 11, 3722 SKIEN**	
Dato for energimerking **02.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306258**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164515818**
Gårdsnummer **300**	Bruksnummer **2516**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1917**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **246,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **246,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **287,34 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **307,32 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **81 816 kWh**



Magnus gate 11, 3722 SKIEN

Detaljering

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

Magnus gate 11, 3722 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Frode Gonsholt	9578-5997-4-438440	2026-06-09 10:57:10
Siri Helmet	9578-5997-4-296023	2026-06-09 11:00:01

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. juni 2026

Oppdragsnummer
24-0178/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Magnus gate 11, 3722 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Siri Helmet, Frode Gonsholt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2022

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: 27842506
Forsikret i: Fremtind

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: GK rør Montert nytt dusjkabinett i 2.etg. Montert nye dusj vegger bad kjeller. Ny smart varmtvannsbereder. Arbeider utført i 2023.

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

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: S-varme, Seljord varme. Ny stålpipe fra tak til kjeller. Montert ny peisovn i hall 1.etg. Montert ny peisinnsats i stue. Tettet igjen tidligere hull til ovner. Arbeider utført i 2023. Trapp ned til kjeller laget av Lorentzen trevarefabrikk og montert 2023. Tak i stue utbedret og malt av Helders Malerforetning i 2023. Arbeider utført av Frode Gonsholt, tømrer som egeninnsats: Byttet ut vindskier på alle kvister på tak, og delvis byttet vindskier mot Syd. Utført i 2023. Byttet kjellervindu mot syd i 2024. Arbeider i kjeller, nye overflater gulv i kjellerstue og hall. Lagt gipshimling i kjellerstue og hall. Foret ut vegger innvendig, og gipset. Yttervegger i kjeller er malt med diffusjonsåpen maling. Trappegang mellom kjeller og 1.etg er pusset opp. To vegger i hall 1.etg er tapetsert. Nytt gulv i hall 1.etg. Nytt gulv på kjøkken. Overflater i gang og trapp 2.etg malt. Utført 2023. Byttet ut vinduslister i bunn av vinduer mot syd i stue og soverom 2.etg. 2023 Laget plass til henger ol i tilknytning til garasje. Etablert port ut mot gårdsplass. Nytt kjøleskap montert 2025. Boligen, garasje og bod/lekestue malt utvendig i 2023 /2024.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ifølge eldre tilstandsrapport er det drenert rundt år 2000.

---

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: Elektro 4. Gulvvarme på tre soner i kjeller. Montert diverse stikk i kjeller. Montert spotter i tak kjeller. Montert ekstra stikk på soverom i 2.etg. Montert 1stk utvendig stikk. Lagt opp ledninger til lyskroner i stue 1. etg. Arbeider utført 2023. El-vis Elektro AS El bil lader montert 2025. Ny varmepumpe stue 1.etg 2023, kjøpt av Maxbo med montering.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-vis Elektro AS El bil lader montert 2025.

---

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

Nei

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Kjeller er pusset opp av undertegnede med nye overflater ol.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Skjeve orginale gulv i kjeller. Store deler av dette er rettet opp med avretningsmasse da det ble lagt gulvvarme.

---

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 når vi kjøpte boligen. Datert 12.05.2022.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2022.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Fikk opplyst av forrige eier at det ligger en oljetank på eiendommen og at denne var tømt.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0178/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Siri Helmet	**2026-06-09**	**Frode Gonsholt**	**2026-06-09**

Identifikasjon

Siri Helmet

Identifikasjon

Frode Gonsholt

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

ambita

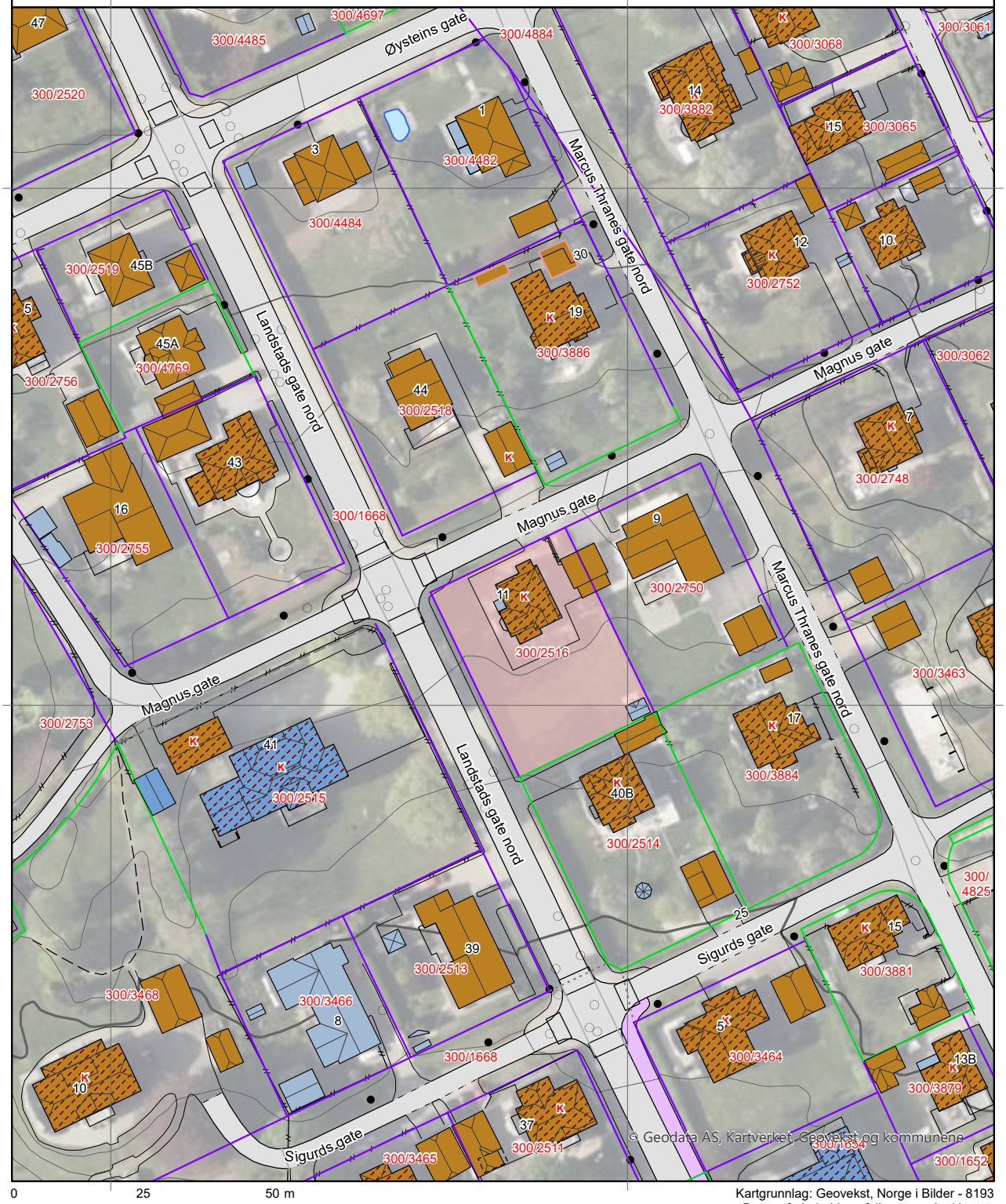
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/2516/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.6.2026



0 25 50 m

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

ambita

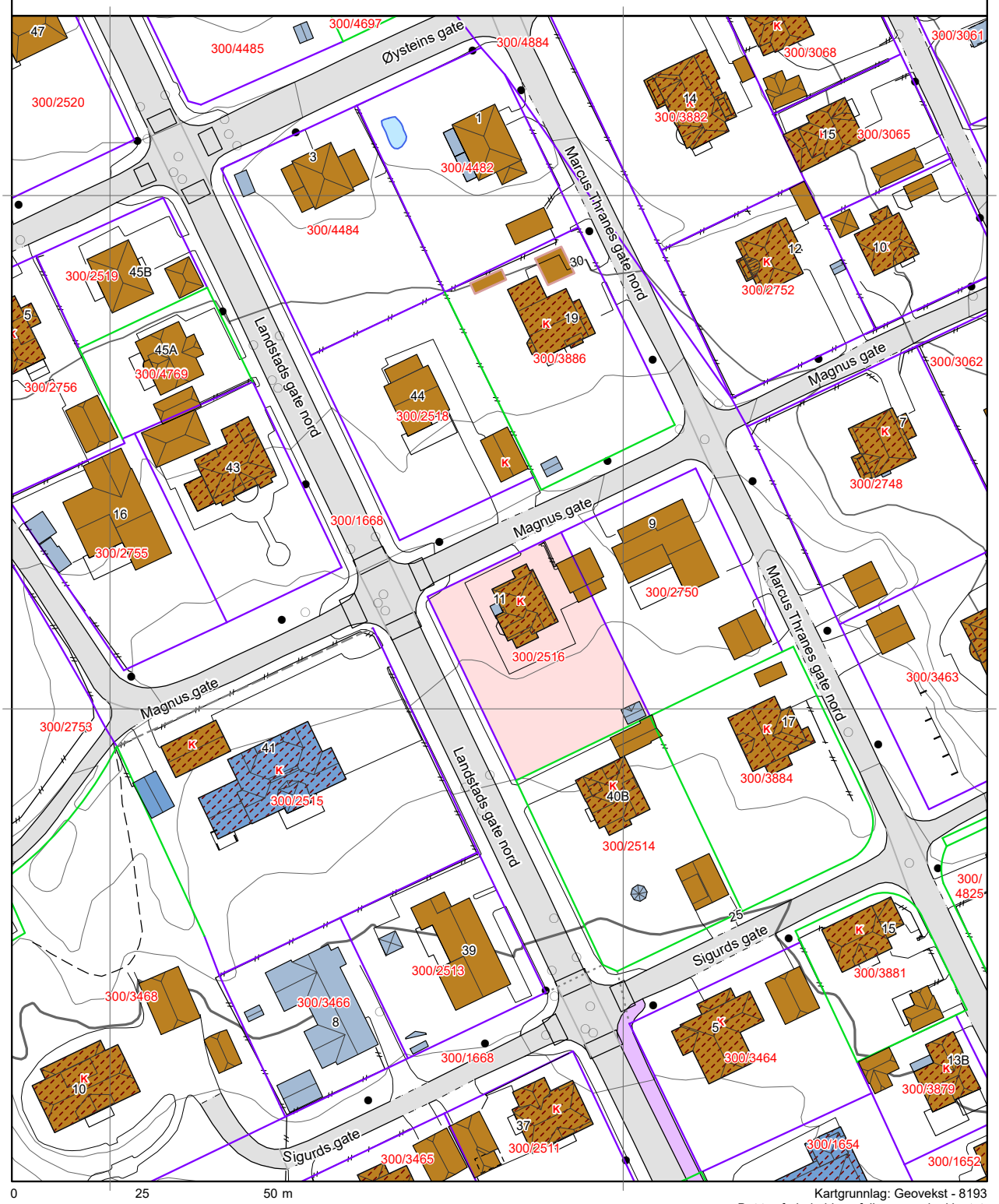
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/2516/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.6.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



Magnus gate 11

Nabolaget Østre Falkum/Falkum - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 499 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km	
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.... 345 elever, 21 klasser	21 min 1.7 km	
Oasen skole Grenland (1-10 kl.... 96 elever, 8 klasser	4 min 2.5 km	
Telemark Toppidrett ungdomssko... 91 elever, 6 klasser	8 min 0.7 km	
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 264 elever, 18 klasser	18 min 1.6 km	
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	8 min 0.7 km	
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	5 min 2.2 km	

Offentlig transport

Betanien hospital Linje 185	4 min 0.3 km	
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	21 min 1.8 km	
Sandefjord lufthavn Torp	52 min	

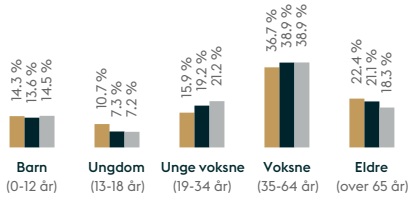
Barnehager

Betanien barnehage (1-5 år) 21 barn	4 min 0.3 km	
Tabernaklets barnehage (1-5 år... 18 barn	7 min 0.6 km	
Bakken barnehage (1-5 år) 61 barn	8 min 0.7 km	

Dagligvare

Joker Hesselbergsgate	5 min
Kiwi Falkum	6 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Odd Stadion	5 min
Lundedalen sør	6 min
Family Sports Club Sprek Friti...	8 min
SKY Fitness Skien	12 min

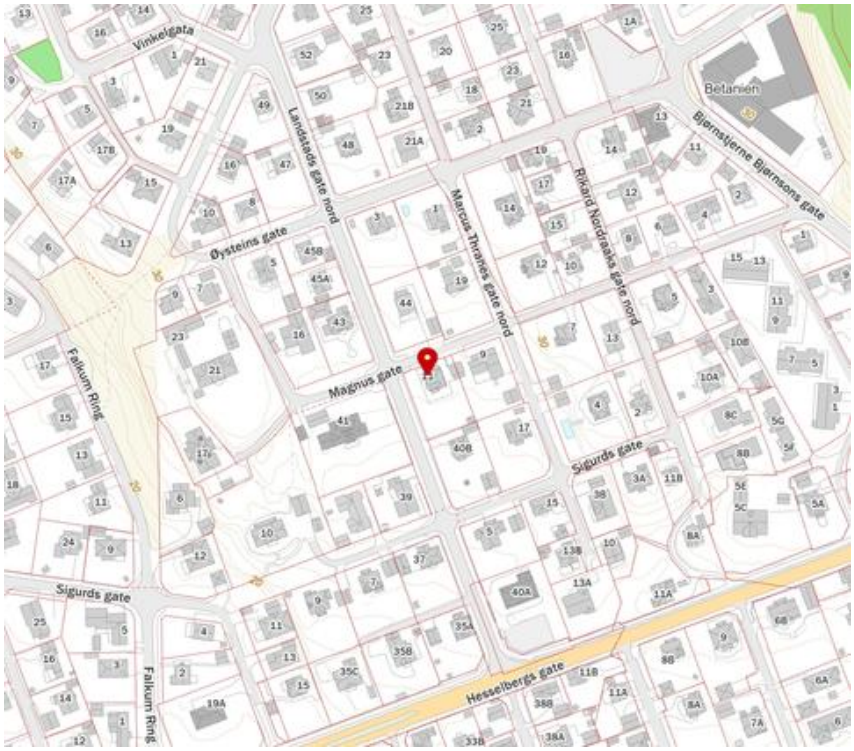
«Polig, barnevennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100



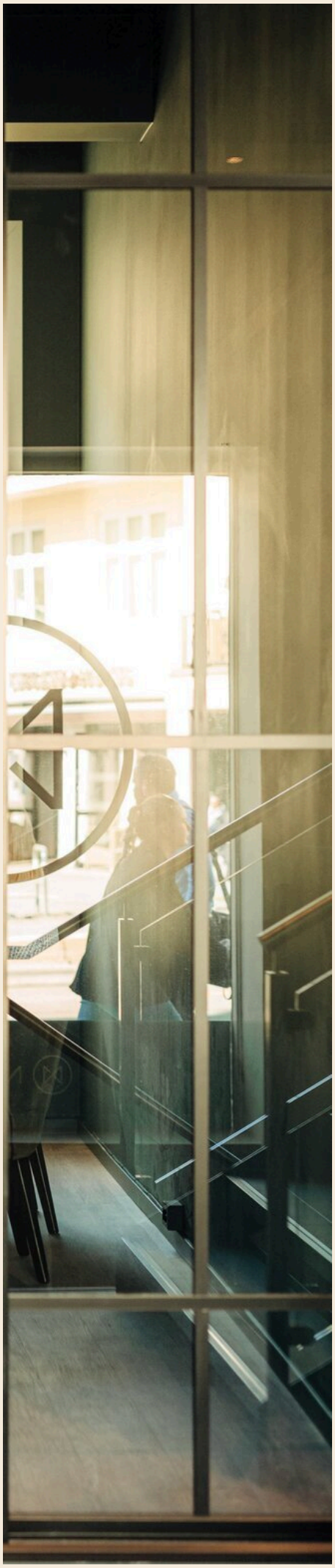
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

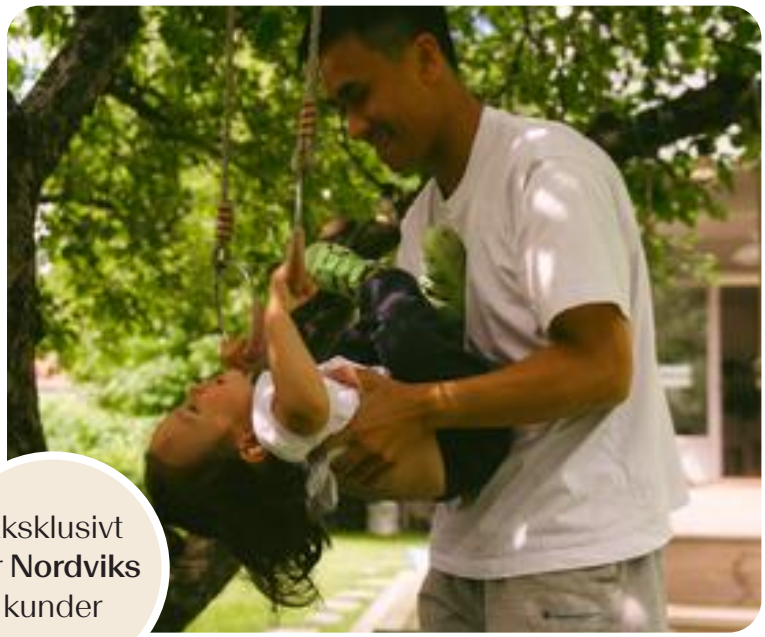


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0178/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Magnus gate 11 3722 SKIEN
Matrikkel: Gnr 300, bnr 2516 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Beathe Gundersen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
b.gundersen@nordvikbolig.no
952 27 776