NORDVIK

Sveagata 11C

2 soverom | 69 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Sveagata 11C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Vedlegg
59	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
83	Kontaktinfo
86	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89	Forbrukerinformasjon om budgivning
90	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.03.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende enderekkehus med alt på en flate i rolige omgivelser | 2 soverom | carport | solrikt og skjermet uteområde

Prisantydning	**2 990 000,-**
Omkostninger	**76 130,-**
Totalpris	**3 066 130,-**
BRA-i	**69 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2008**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Sveagata 11c!

Dette er et innbydende og lettstelt enderekkehus med en god og praktisk planløsning med alt på en flate.

Boligen er oppgradert med blant annet nymalte overflater i 2024, stedvis spilevegger (2024) og baderomsinnredning (2025). Varme i gulv i entré/gang, stue/spisestue og kjøkken, gir en god og lun varme i denne boligen.

Rekkehuset har en god internt beliggenhet, på enden av rekken innerst i blindveg. Solrik terrasse med adkomst fra stuen. Parkering i egen carport med tilhørende elbillader.

Gangavstand til alle fasiliteter.

Her kan man flytte rett inn!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 90 kvm






















Husqvarna



























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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0055/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sveagata 11C, 3733 SKIEN
Gnr 300, bnr 1961, snr 3 i Skien kommune

Selger
Dennis Grønlund

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
74 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
76 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
91 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 066 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 081 130,- (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
2008

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 90 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, baderom, innvendig bod og utvendig bod.
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 74 kvm.

Carport
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm.
Total BRA: 16 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at carport som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen og medfølger som tilleggsdel iflg. seksjoneringen.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

TBA er delvis takoverbygget terrasse og overbygget inngangsparti med belegningsstein.

Solforhold
Morgensol ved inngangsparti og ettermiddags/kveldssol på markterrasen utenfor stuen.

Innhold
1. Etasje: Entré, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, baderom og bod. Utvendig bod.

Standard
Velkommen til Sveagata 11c!

Dette er et innbydende og lettstelt enderekkehus med en god og praktisk planløsning med alt på en flate. Boligen er oppgradert med blant annet nymalte overflater i 2024, stedvis spilevegger (2024) og baderomsinnredning (2025). Varme i gulv i entré/gang, stue/spisestue og

kjøkken, gir en god og lun varme i denne boligen. Her kan man flytte rett inn!

Fra delvis overbygd inngangsparti, kommer man inn til flislagt entré, med varme i gulv. Her er det god plass til entrémøbler. Fra entréen er det inngang til soverom på både høyre og venstre hånd. Videre rett fram kommer man til stue/spisestue og kjøkken.

Stue, spisestue og kjøkken er i åpen løsning. Det er god plass til stor sofagruppe og spisestue i dette rommet. Spilevegg på den ene veggen i TV-stuedelen gir en fin og varm kontrast i rommet. Store vinduer gir fint med naturlig lys inn i boligen. Spisestuen er praktisk plassert mellom stue og kjøkken. Fra stuen er det utgang til boligens nydelige terrasse som kan nytes på varme sommerdager. Her er det god plass til ønsket møblering, og terrassen er delvis overbygd og har montert markise.

Kjøkkenet har innredning med hvite, lett profilerte fronter og overskap til tak. Det er godt med både oppbevaringsplass og oppbevaringsplass i innredningen. Det er hvite nøytrale fliser på vegg mellom kjøkkenbenk og overskap. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Det er 2 soverom i dette rekkehuset. Hovedsoverommet er god størrelse, med god plass til dobbeltseng og tilhørende soveromsmøbler. Det er god oppbevaringsplass i stor og praktisk skyvedørsgarderobe på soverommet. Soverom 2 er i dag innredet som kontor, men passer også ypperlig som soverom. Dette rommet også utstyrt med skyvedørsgarderobe.

Tidløst og innbydende baderom, med fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Baderommet er romslig, og inneholder dusjkabinett, vegghengt wc og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Nyere (2025) baderomsinnredning bestående av dyp skuff med overliggende, heldekkende servant, og høyskap. Vegghengt speil med integrert belysning.

Det er god oppbevaringsplass i innvendig bod og utvendig bod ved inngangspartiet.

Parkering
Parkering i felles carport, den innerste plassen mot syd tilhører denne seksjonen. Det er montert elbillader.

Modernisering og påkostninger
Ifølge selger er følgende arbeider/påkostinger utført:

Sommeren 2024:
Malt overflater i stue, kjøkken, gang, soverom. Malt dører. Montert spilevegg i stue.

Vinteren 2024:
Montert smart panelovn på kjøkken

09.2024:
Montering elbillader i carport (montert av Bjørbekk Elektro)

01.2025:
Bytte av baderomsinnredning (byttet av familiemedlem som har fagbrev som tømrer, samt jobber med dette)

Sommeren 2025:
Beisning av veranda og rekkverk. Fjerning av stort tre og planting av nye busker.

Slutten av 2025:
Bytte av spotskinne i gangen. Montert spileplater på soverom. Ny baderomsvifte på bad.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Byttet baderomsinnredning i januar 2025. Arbeidet utført av faglært tømrer (familiemedlem). Baderomsvifte er byttet desember 2025.
- Fuktskade foran kjøleskap/fryser på kjøkken fra tidligere eier. Det er noen små sår og avskalling i ringmur. Tre fliser ved døren i utvendig bod som har sprekker.
- Sveagata 4, 3733 Skien (gårdsnr. 300, bruksnr. 3775): Det er søkt om bruksendring, og riving av eksisterende del av bygg, og oppfølging av nytt bygg. Det er også søkt om bruksendring fra enebolig med hybelleilighet til tomannsbolig.
- Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.
- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: 19.09.2019

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

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

Moderne og sentralt beliggende leilighet med egen carport. Kort vei til alle fasiliteter. Leiligheten har gjennomgående god standard, men det må påregnes enkelte oppgraderinger knyttet til skader på gulvfliser i utvendig bod og avskaling av puss på grunnmur. Isolering rundt pipe på kaldt loft bør prioriteres. Øvrige kommentarer er beskrevet under «Konstruksjoner». Tilstandsgrader er vurdert etter retningslinjene i avhendingsloven, med bestemmelser i NS 3600:2018 og gjeldende byggeforskrifter. Avvik kan forekomme grunnet forskjeller mellom byggetidens standard, dagens krav i TEK17 og krav til personsikkerhet.

Energikilder:
Elektrisk oppvarming med panelovner på kjøkken.
Elektrisk gulvvarme på bad, entré, gang og stue/kjøkken.

Utvendig
Taktekking av betongstein fra byggeår, besiktiget fra tak. Takrenner, nedløp i pulverlakkert stål. Boligen er oppført med yttervegger i bindingsverk, isolert etter byggetidens standard med mineralull. Ytterveggene er godt luftet. Det er registrert bruk av musetetting i stål. Takkonstruksjonen oppført i prefabrikkerte W-takstoler i tre, 22 grader. Vinduer av tre med 2-lags glass, malt på både innside og utside. Gjennomgående sprosser. Boddør i malt tre og malt balkongdør i tre med ca. 70% 2- lags glass, med gjennomgående sprosser. Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass og sprosser. Terrasse mot grunn på 16m2 med spaltegulv, rekkverk og persienne.

Innvendig
Entré: Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, vegger med malt strietapet, slett malt himling (himling er innvendig tak).
Gang: Parkett med elektrisk gulvvarme, vegger med malt strietapet, slett malt himling.
Stue/kjøkken: Parkett med elektrisk gulvvarme, vegger med malt strietapet og en kontrastvegg i stue med lyse eikespiler, slett malt himling.
Bod: Parkett på gulv, vegger med malt strietapet, takess-plater i himling. Sikringsskap og garderobeskap i rommet.
Soverom stort: Parkett på gulv, vegger med malt strietapet, takessplater i himling. Stor skyvedørsgarderobe.
Soverom/kontor: Parkett på gulv, vegger med malt strietapet, takess-plater i himling. Skyvedørsgarderobe.

Boligen har elementpipe. Det er ikke etablert ildsted. Innvendig malte fyllingsdører fra byggeår.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Dører - Ytterdør
- Innvendig > Overflater - Bod/kjøkken
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe på soverom og over kjøkkenbord
- Smartpærer på soverom

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i gulv i entré og gang
- Varmekabler i gulv i stue
- Varmekabler i gulv på baderom
- Panelovner
- Det er pipeløp i stuen og mulighet for montering av vedovn

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 12.982 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Strømforbruket er inkludert elbillading.
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 15 069,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: eiendomsskatt, felles renovasjon, vann og avløp.

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 7123,- pr år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 702 080,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 2 808 319,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

Sameiet

Om sameiet
Sameiets navn er Sveagata 11 og består av 3 boligseksjoner. Eiendommen er seksjonert og sameiet er underlagt reglene i eierseksjonsloven. Etter eierseksjonsloven skal sameiet blant annet ha vedtekter, det skal velges et styre og avholdes årlige årsmøter i sameiet. Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon på at det er valgt et styre eller avholdt årsmøter i sameiet. Det er allikevel utarbeidet vedtekter, disse er vedlagt salgsoppgaven.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det føres ikke regnskap for sameiet.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det finnes ingen gjeldene regler om dyrehold i dette sameiet.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 253 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel og gårdsplass, samt. grøntarealer med plen. Hver av seksjonene har hver sin terrasse og carport i tillegg til hoveddelen. Det er grøntareal i front av terrassene som fritt kan benyttes, men det er ikke fastsatt i vedtekter eller seksjoneringen/tegninger at grøntareal er tilknyttet hver enkelt boenhet, så dette er å anse som fellesareal. Det er satt opp gjerder på gresset som skille mellom boenhetene, det er derfor i dag en naturlig bruk av hver sin del. Fra stuen er det utgang til boligens nydelige terrasse som kan nytes på varme sommerdager. Her er det god plass til ønsket møblering, og terrassen er delvis overbygd og har montert markise.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst
Fra Skien sentrum, tar man til høyre inn ved Gimsøy ungdomsskole, følg vegen oppover. Ta etter hvert inn til venstre, på Mindevegen, og deretter andre veg til venstre inn Sveagata, og deretter første veg til høyre. Man får boligtunet rett frem, med boligen på høyre hånd, siste på rekken.

Alternativt kan man følge vegen forbi Gimsøy skole, og ta inn til høyre (etter Rema 1000) inn på Mindevegen. Deretter tar man første veg til høyre inn Sveagata, og deretter første veg til høyre.

Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Dette rekkehuset har en rolig og sentral beliggenhet, i et godt etablert boligområde på Gimsøy i Skien. Gimsøy ligger rett utenfor Skien sentrum, og har nærhet til barnehager, barneskoler og ungdomsskole. Rema 1000 og Kiwi dagligvare er i kort gangavstand. På Gråtenmoen har man Saga matsenter med en velrennomert Meny dagligvarebutikk og Saga sjokoladefabrikk. Trivelig blomsterbutikk, vinmonopol, apotek, frisør, klesbutikk, Coop Extra, dyrebutikk, treningssenter, legesenter mm. Det er også kort vei til Herkules kjøpesenter som har et stort utvalg av butikker, kafeer og spisesteder. Kort vei til Skien fritidspark med et rikt tilbud av fritidsaktiviteter og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Tar man beina fatt er det ca. 20 minutters gange inn til Skien sentrum, med alle byens fasiliteter.

Offentlig kommunikasjon
Det er gode bussforbindelser få minutters gange fra boligen, fra Porsgrunnsvegen. Her er det hyppige avganger til Skien og Porsgrunn sentrum, og hele Grenland for øvrig.

Skoler og barnehager
Barnehager
Gimsøy barnehage 0.6 km
Klosterskogen barnehage 0.7 km
Trekløveren barnehage 1.2 km

Skoler
Gimsøy ungdomsskole 0.5 km (skolekrets)
Moflata barneskole 1.3 km (skolekrets)
Kjørbekkhøgda barneskole 1.7 km
Hjalmar Johansen vgs. 1.1 km
Skien videregående skole 1.5 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra kommunen sitt skolekart, og nabolagsprofil som er vedlagt salgsoppgaven. 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 informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for tremannsbolig i rekke, samt frittliggende carport for 3 biler, datert 04.09.2008.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Det er adkomst fra kommunal vei, via privat felles eiet vei/innkjørsel til rekkehuset. Denne stikkveien og eiendommen inn fra kommunal vei har sameierne felles ansvar for. Kostnader og arbeid i forbindelse med vedlikehold, brøyting og strøing må påregnes, og fordeles likt mellom eierne.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Boligbebyggelse - Nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav og gul sone iht. T-1442 etter kommuneplan 25.5.2023.

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Regplan for et omr. ved Porsgrunnsvn omkr Niels Juelsgt - Lensmannsvn-Gimsøy skole-Bamblevn-Nomevn", datert 9.5.2018, og er regulert til boliger.

Det gjøres oppmerksom på at Sveagata 4, 3733 Skien (gårdsnr. 300, bruksnr. 3775): Det er søkt om bruksendring, og riving av eksisterende del av bygg, og oppfølging av nytt bygg. Det er også søkt om bruksendring fra enebolig med hybelleilighet til tomannsbolig.

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

Seksjonering
Tinglyst 22.06.2011 - Dokumentnr: 481460
Opprettet seksjoner 3 seksjoner til boligformål med tilhørende carport. Denne seksjonen har seksjonsnummer 3 og sameiebrøk 80/240.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med 300/3772 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 riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det

foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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
Grunnpakke Leilighet kr. 9 900,-
Markedspakke kun digital salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 20 000,-
Visningshonorar kr. 2 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 113 300,- 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 6. mars 2026

Megler
Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

Meglerforetaket
Nordvik Skien
Storgata 106
3921 PORSGRUNN
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.

Sveagata 11C

Nabolaget Minde/Gråten - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Moflata skole (1-7 kl.) 445 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 322 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	13 min 1.1 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	17 min 1.5 km

Offentlig transport

Olaf Ryes gate Linje M2, M2N	4 min 0.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 3.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	48 min

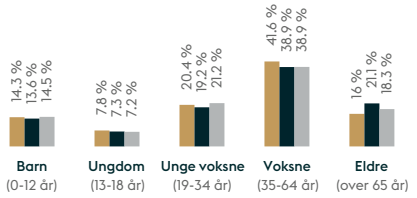
Barnehager

Gimsøy barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min 0.6 km
Klosterskogen barnehage (1-5 å... 47 barn	8 min 0.7 km
Trekløveren barnehage (0-5 år) 53 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Gimsøy	5 min
Rema 1000 Gimsøy	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Minde/Gråten	911	412
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Gjemsøsletta	5 min
Gimsøy skole - gymsal	6 min
SATS Klosterøya	14 min
HEIA Treningssenter	15 min

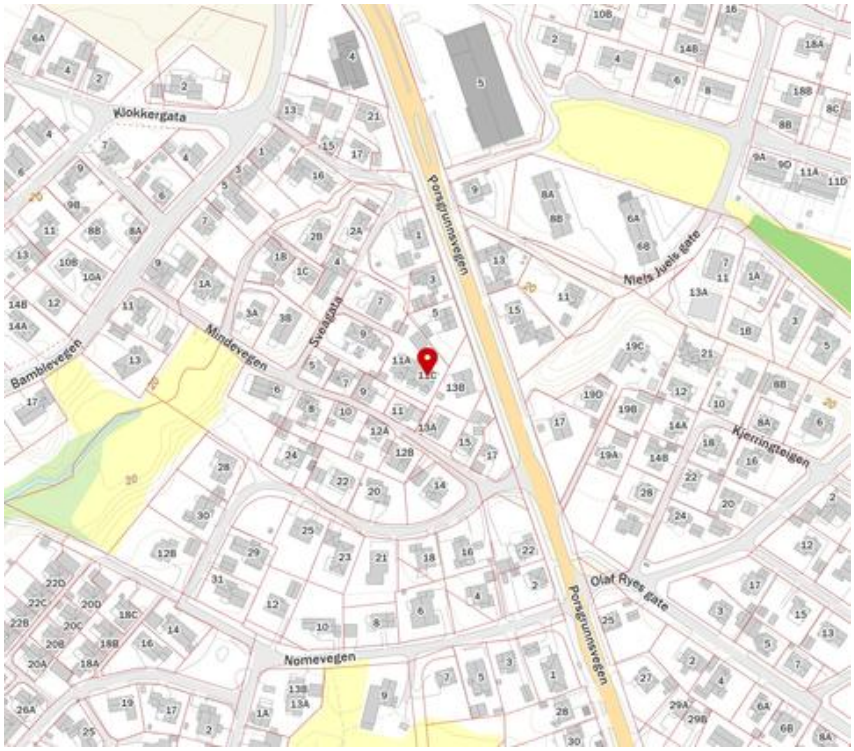
«Et sentralt og fint sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100



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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Sveagata 11C , 3733 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 300, bnr. 1961, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 **Rapportdato:** 06.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1148 **Eiendomsverdi ref nr:** ZM1202

Foretak: Honesta Takst AS **Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Jonas Pettersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Moderne og sentralt beliggende leilighet med egen carport. Kort vei til alle fasiliteter. Leiligheten har gjennomgående god standard, men det må påregnes enkelte oppgraderinger knyttet til skader på gulvfliser i utvendig bod og avskaling av puss på grunnmur. Isolering rundt pipe på kaldt loft bør prioriteres. Øvrige kommentarer er beskrevet under «Konstruksjoner».

Tilstandsgrader er vurdert etter retningslinjene i avhendingsloven, med bestemmelser i NS 3600:2018 og gjeldende byggeforskrifter. Avvik kan forekomme grunnet forskjeller mellom byggetidens standard, dagens krav i TEK17 og krav til personsikkerhet.

Energikilder:
Elektrisk oppvarming med panelovner på kjøkken
Elektrisk gulvvarme på bad, entré, gang og stue/kjøkken

Rekkehus - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av betongstein fra byggeår, besiktiget fra tak
Takrenner, nedløp i pulverlakkert stål.
Boligen er oppført med yttervegger i bindingsverk, isolert etter byggetidens standard med mineralull. Ytterveggene er godt luftet.
Det er registrert bruk av musetetting i stål.
Takkonstruksjonen oppført i prefabrikkerte W-takstoler i tre, 22 grader.
Vinduer av tre med 2-lags glass, malt på både innside og utside.
Gjennomgående sprosser
Boddør i malt tre og malt balkongdør i tre med ca. 70% 2- lags glass, med gjennomgående sprosser.
Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass og sprosser.
Terrasse mot grunn på 16m2 med spaltegulv, rekkverk og persienne.

INNVENDIG Gå til side

Entré: Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, vegger med malt strietapet, slett malt himling (himling er innvendig tak).
Gang: Parkett med elektrisk gulvvarme, vegger med malt strietapet, slett malt himling.
Stue/kjøkken: Parkett med elektrisk gulvvarme, vegger med malt strietapet og en kontrastvegg i stue med lyse eikespiler, slett malt himling.
Bod: Parkett på gulv, vegger med malt strietapet, takess-plater i himling. Sikringsskap og garderobeskap i rommet.
Soverom stort: Parkett på gulv, vegger med malt strietapet, takess-plater i himling. Stor skyvedørsgarderobe.
Soverom/kontor: Parkett på gulv, vegger med malt strietapet, takess-plater i himling. Skyvedørsgarderobe.

Boligen har elementpipe. Det er ikke etablert ildsted.

Innvendig malte fyllingsdører fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Ingen dokumentasjon utenom ferdigattest.

- Veggene har fliser. Taket er av malte plater.
- Baderomsgulvet har fliser og elektrisk gulvvarme. Målt fall fra dør til topp slukrist er 15 mm.
- Badet har sluk av plast, med ukjent utførelse av smøremembran og bruk av slukmansjett rundt sluket.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, innebygget sisterne med vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerte godt på befaringsdagen. Baderomsavtrekket er fuktregulert. Spalte under dør for god luftsirkulasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, hvor et av overskapene har glassfronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri. Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk.
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast, rør-i-rør-system og fordelerskap er plassert i utvendig bod. Avrenning av eventuelt lekkasjevann føres til gulv med sluk. Stoppekran er montert i et lite rom under fordelerskapet.
Det er kun avløpsrørene inne i leiligheten som er vurdert. Avløpsrør av plast, ingen avvik ble registrert.
Alle rom har naturlig ventilasjon via ventil på yttervegg. Mekanisk avtrekk fra bad.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i utvendig bod med sluk i gulvet.
Sentralstøvsuger montert i bod, adkomst via utvendig boddør.
230V anlegg med sikringsskap plassert i innvendig bod, automatsikringer og skjult anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Sammenhengende, finkornet marin avsetning. Kilde: Geologisk kart NGU. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser
Det er ikke vanlig å drenere rundt støpt plate på mark. Bortføring av vann fra nedløpsrør ved grunnmur er i drensrør ned i grunn.
Bygningen har ringmur i isolerte elementer.
Terrenget rundt boligen er tilnærmelsesvis flatt med svakt fall fra grunnmur.
Avløpsrør av plast, vannledning av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

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

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.
Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene. informere/opplyse og sikre forsvarlig bruk av bygningen.
- Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av radonmåling.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Ferdigattest er fremlagt 04.09.2008.

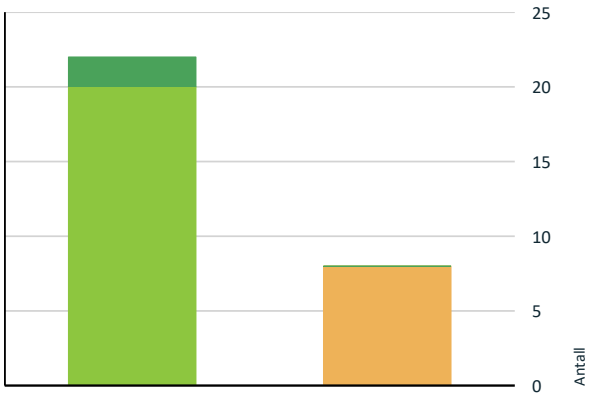
Carport

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

Ferdigattest er fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Stige på tak for feier må monteres dersom det installeres ildsted i leiligheten.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert manglende isolering rundt skorsteinen.

Utvendig > Dører - Ytterdør Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Ytterdøren har en skade i treverket midt på dørbladets front.

Innvendig > Overflater - Bod/kjøkken Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Bod:
- Fliser på gulvet foran boddøren har sprekker.
- Det er registrert sprekker i overflaten i innvendig hjørne på veggene.

Kjøkkengulv:
- Det er merker etter fukt i gulvet mellom kjøleskap og oppvaskmaskin, men det ble ikke registrert tegn til fukt ved måling på befaringsdagen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Ved arbeid på vannledninger er det mer oversiktlig å utføre arbeidet dersom kursene for varmt og kaldt vann er merket.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det er observert enkelte sår og avskalling i den utvendige overflaten på ringmuren.

Våtrom > 1. Etasje > 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 > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år.

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2008

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar
Taktekking av betongstein fra byggeår, besiktiget fra tak





TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar
Takrenner, nedløp i pulverlakkert stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Stige på tak for feier må monteres dersom det installeres ildsted i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak nå, men dersom det monteres ildsted i leiligheten, må stigetrinn på tak etableres av fagfolk for å sikre tilfredsstillende og sikker adkomst for feier. Manglende stigetrinn kan medføre økt risiko for ulykker og at feiing ikke kan utføres i henhold til forskriftene.

Tilstandsrapport





TG 1 Veggkonstruksjon

Kommentar

Boligen er oppført med yttervegger i bindingsverk, isolert etter byggetidens standard med mineralull. Det er benyttet asfaltplater som vindsperre, festet med klemlekter. Ytterveggene er godt luftet, noe som bidrar til å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader. Det er registrert bruk av musetetting i stål ved luftespaltene, noe som vurderes som en positiv detalj med hensyn til skadedyrs sikring.

Utvendig fasade er besiktiget fra bakken, og det er foretatt stikkprøver med kniv for registrering av skader på utsatte punkter.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Takkonstruksjonen oppført i prefabrikkerte W-takstoler i tre, 22 grader.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert manglende isolering rundt skorsteinen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etterisoleres rundt skorsteinen for å redusere varmetap og forhindre kondens på undertaket.
Manglende isolering kan føre til svertesopp, smelting av snø og isdannelser på utvendig tak i perioder med mye snø.

Tilstandsrapport



taket er luftet via utvendig gesimskasse.



Manglende isolering rundt pipestokk.

TG 1 Vinduer

Kommentar

Vinduer av tre med 2-lags glass, malt på både innside og utside. Gjennomgående sprosser Vinduene er fra byggeåret.





TG 1 Dører

Kommentar

Boddør i malt tre og malt balkongdør i tre med ca. 70% 2- lags glass, med gjennomgående sprosser.





TG 2 Dører - Ytterdør

Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass og sprosser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Ytterdøren har en skade i treverket midt på dørbladets front.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Skaden bør utbedres for å hindre videre forringelse av treverket og for å opprettholde dørens funksjon og utseende.
Det anbefales å montere en dørstopper for å forhindre at lignende skader oppstår i fremtiden.
Døren kan vurderes byttet dersom skaden oppleves som estetisk sjenerende.
Konsekvensen av å ikke utbedre skaden kan være økt slitasje, redusert levetid og forringet estetisk uttrykk.



Ytterdør.



Støtskade påført ytterdørens utside

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Terrasse mot grunn på ca. 16m2 med spaltegulv, rekkverk og persienne. Terrassen har naturlig bruksslitasje, det må forventes regelmessig vedlikehold.

Takoverbygget inngangsparti med belegningsstein ned til grunn på ca. 5 m2





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Entré: Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, vegger med malt strietapet, slett malt himling (himling er innvendig tak).
Gang: Parkett med elektrisk gulvvarme, vegger med malt strietapet, slett malt himling.
Stue/kjøkken: Parkett med elektrisk gulvvarme, vegger med malt strietapet og en kontrastvegg i stue med lyse eikespiler, slett malt himling.
Bod: Parkett på gulv, vegger med malt strietapet, takess-plater i himling. Sikringsskap og garderobeskap i rommet.
Soverom stort: Parkett på gulv, vegger med malt strietapet, takess-plater i himling. Stor skyvedørsgarderobe.
Soverom/kontor: Parkett på gulv, vegger med malt strietapet, takess-plater i himling. Skyvedørsgarderobe.

Det registreres stedvis noe hul lyd på flis i entré, dette kan være et tegn på "bom", men fuger på flis og flis er uten skader. Angitt tilstandsgrad opprettholdes.

Kjøper bør selv vurdere overflater i henhold til sitt bruksbehov og krav til standard.
Alle overflater er ifølge eier malt ved innflytting i 2024.

TG 2 Overflater - Bod/kjøkken

Tilstandsrapport

Kommentar

Utvendig bod/teknisk rom:
Fliser på gulv, vegger med tapetstrie og malt, slett himling (himling er innvendig tak).
Luke i himling til kaldtloft.

Kjøkken: Fuktskade i parkett under kjøleskap, ingen fukt ble registrert befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bod:
- Fliser på gulvet foran boddøren har sprekker.
- Det er registrert sprekker i overflaten i innvendig hjørne på veggene.

Kjøkkengulv:
- Det er merker etter fukt i gulvet mellom kjøleskap og oppvaskmaskin, men det ble ikke registrert tegn til fukt ved måling på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bod:
Fliser med sprekker foran boddøren bør utbedres for å hindre ytterligere skade og redusere risiko for fuktopptak i konstruksjonen.
Sprekker i overflaten i innvendig hjørne på veggene bør utbedres for å forhindre videre oppsprekking og mulig fuktinntrengning, samt for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk nivå.

Kjøkken:
Dersom skade på parkett utvikler seg og forverres, bør tiltak vurderes. Det ble ikke registrert fukt på befaringsdagen, og utbytting av parkett vurderes hovedsakelig ut fra estetiske hensyn og egne behov.



Sprekker i innvendige hjørner.



Sprekker i gulvflis.



Kjøkkengulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er støpt plate på mark, av betong.
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).

Normale årsaker er beregnet overhøyde eller forhold ved avretting og tørking av betongen under oppføring, noe som er helt normalt.

Målte verdier:

Tilstandsrapport

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken og gang, ble det registrert et høydeavvik på ca. 9 mm. over hele rommet, og ca. 4 mm. over 2 meter.



TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har elementpipe. Det er ikke etablert ildsted. Pipen har tilstrekkelig høyde over møne.



Pipe sett fra kaldtloft.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig malte fyllingsdører fra byggeår, sist overflatebehandlet i 2024.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon utenom ferdigattest. Ferdigattest skal være en dokumentasjon på at alle med ansvar har utført arbeid etter forskrift.

- Veggene har fliser. Taket er av malte plater.
- Baderomsgulvet har fliser og elektrisk gulvvarme. Målt fall fra dør til topp slukrist er 15 mm.
- Badet har sluk av plast, med ukjent utførelse av smøremembran og bruk av slukmansjett rundt sluket.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, innebygget sisterne med vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerte godt på befaringsdagen. Baderomsavtrekket er fuktregulert. Spalte under dør for god luftsirkulasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er av malte plater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Baderomsgulvet har fliser og elektrisk gulvvarme. Målt fall fra dør til topp slukrist er 15 mm. Det er ingen membran opp under dørterskelen. Lekkasjevann vil renne til sluk.

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

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• 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.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om forskriftskravene er oppfylt, noe som kan innebære økt risiko for fuktskader dersom det oppstår lekkasjevann ved dørterskelen.

Terskellisten av eik under døren vil ikke bli fjernet av takstingeniør uten eiers tillatelse, da det kan medføre stor fare for skade på listen/terskelen for oppsprekking.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.





Tettesjikt under terskel ved dør, er ikke dokumentert og er under 25 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Badet har sluk av plast, med ukjent utførelse av smøremembran og bruk av slukmansjett rundt sluket.
Membran eller bruk av rørmansjett ved gjennomføringer er vanskelig og observere, sikker dokumentasjon av membran og mansjetter er beskrivelse fra utbygger eller bilder.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og bruk av mansjetter ved gjennomføringer. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

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

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å redusere belastningen på gulv og vegger, og dermed risikoen for vannskader.



Sluk på bad. Det er vanskelig å dokumentere membranen eller bruk av slukmansjett i dette sluket.



Gjennomføring i vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Kommentar

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

Baderomsinnredningen ble byttet i januar 2025. Arbeidet er utført av faglært tømrer (familiemedlem).

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring



Hull for synliggjøring av eventuelt lekasjevann fra innebygget sisterne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Kommentar

Mekanisk avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerte godt på befaringsdagen. Baderomsavtrekket er fuktregulert.
Det er spalte under døren som sikrer god tilførsel av luft og gir en gunstig luftsirkulasjon.

Baderomsviften er byttet i desember 2025 (kilde: egenerklæring).

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

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



Målt fra soverom i skyvedørsgarderobe.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, hvor et av overskapene har glassfronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri. Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk.
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.

Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

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

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Vannrør av plast, rør-i-rør-system og fordelerskap er plassert i utvendig bod. Avrenning av eventuelt lekkasjevann føres til gulv med sluk. Stoppekran er montert i et lite rom under fordelerskapet, funksjonstestet og fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Ved arbeid på vannledninger er det mer oversiktlig å utføre arbeidet dersom kursene for varmt og kaldt vann er merket.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene på rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig, for å sikre oversikt ved fremtidig arbeid og vedlikehold. Manglende merking kan føre til feil håndtering av vannledningene, økt risiko for skader ved reparasjoner og unødvendig tidsbruk ved feilsøking.





TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er kun avløpsrørene inne i leiligheten som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det ble registrert god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkken.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Alle rom har naturlig ventilasjon via ventil på yttervegg.
Denne løsningen er mest effektiv ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne og ute.

Vurdert etter gjeldende regler på oppføringstidspunktet.

Mekanisk avtrekk fra bad.

Tilstandsrapport



Ventil i yttervegg på soverom.

TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i utvendig bod med sluk i gulvet.
Det var ikke krav til fast el-montering av varmtvannsbereder på oppføringstidspunktet.



TG 1 Andre installasjoner

Kommentar

Sentralstøvsuger montert i bod, adkomst via utvendig boddør.

Det er ikke mottatt opplysninger om at sentralstøvsugeren ikke fungerer som tiltenkt. Sentralstøvsugeren er ikke funksjonstestet.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Kommentar

230V anlegg med sikringsskap plassert i innvendig bod, automatsikringer og skjult anlegg.
Målernummer: 02209488

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.
   2008

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
   16.09.2024: Bjørbekk Elektro. Montering av elbillader i carport.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Ingen opplysninger er gitt om dette.

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?
    Nei

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, eller synlig på befaringsdagen.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Sammenhengende, finkornet marin avsetning. Kilde: Geologisk kart NGU.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men eiendommen ligger i nærheten av Skien vassdraget. Det er med stor sannsynlighet at grunnmassene naturlig består av elve- og bekkeavsetninger med morene, silt og leirmasser fra siste istid.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Kommentar

Det er ikke vanlig å drenere rundt støpt plate på mark. Bortføring av vann fra nedløpsrør ved grunnmur er i drensrør ned i grunn. Det registreres grunnmursplast på ringmur mot sør.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har ringmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert enkelte sår og avskalling i den utvendige overflaten på ringmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres utvendig reparasjon av sår og avskalling i ringmurens overflate, for å hindre videre skadeutvikling.

Manglende utbedring kan føre til frostspreng og økt risiko for ytterligere forringelse av konstruksjonen.



Sår og avskaling på utvendig puss på grunnmur.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Kommentar

Etter NVE sine beregninger for aktsomhet ved 200 års flom ligger boligen rett på utsiden av aktsomhetsområdet.

Terrenget rundt boligen er tilnærmelsesvis flatt med svakt fall fra grunnmur.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Avløpsrør av plast, vannledning av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

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

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

Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene. informere/opplyse og sikre forsvarlig bruk av bygningen.
- Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av radonmåling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
Tiltak må bestemmes og utføres etter resultat av en eventuelt radonmåling.

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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
Leiligheten disponerer en del av Carport i fellesanlegget. Støpt gulv og vegger i bindingsverk og søylepunkter, liggende kledning. Pulttak (takfall en vei). Taket er tekket med pappshingel.

Drift og vedlikehold ligger under sameiets ansvarsområde.

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

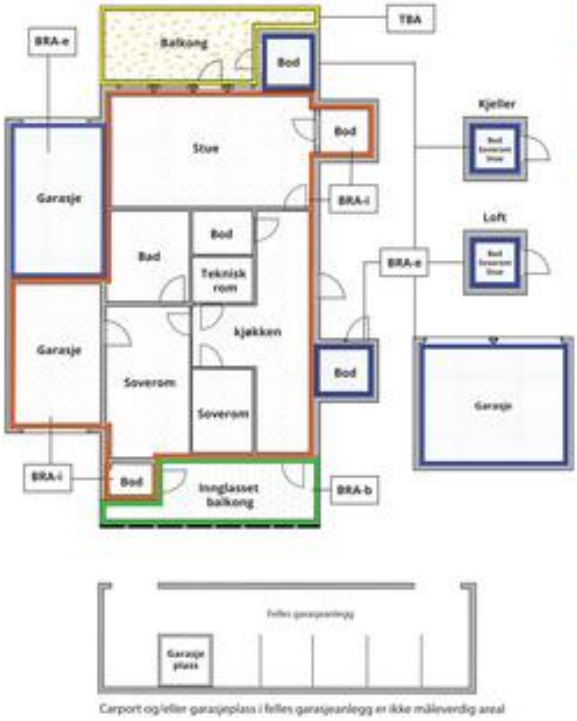
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	69	5		74	21
SUM	**69**	**5**			**21**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, bod, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Bod 2	

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. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

TBA er delvis takoverbygget terrasse og overbygget inngangsparti med belegningsstein.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest er fremlagt 04.09.2008.

Nyere håndverkstjenester

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

Carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Carport	

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. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Det foreligger ingen andre opplysninger en at hver leilighet disponerer en carport plass.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest er fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	1961		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sveagata 11C

Hjemmelshaver
Grønlund Dennis

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tiltalende rekkehus med alt på en flate, sentralt på Gimsøy. Leiligheter i 1. etasje på rekke hvor denne leiligheten ligger innerst. Leiligheten har en flott uteplass. Dette er et attraktivt og rolig boligområde som passer for alle. Her bor man med umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, dagligvare og offentlig transport. Kort avstand til Skien sentrum og Herkules kjøpesenter ligger ca. 18 minutters spasertur unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt, hage med gressplen, noe beplantning, og gruset gårdsplass.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	34378488			

Kommentar

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	
2	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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/carport er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse blir gitt.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Vurderer bygningskyndige med at enkelte av nevnte bygningsdelene bør bemerkninger for å informere ny eier om eventuell økning i felleskostnader, eller endring i borettslagets/sameiets økonomi, vil dette bli gjort.

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

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: lettskyet oppholdsvær og sol. Temperatur -1 stigende til ca. 7 grader.

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

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

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
28. feb. 2026

Oppdragsnummer
24-0055/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sveagata 11C, 3733 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Dennis Grønlund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2024

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: 34378488
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, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet baderomsinnredning i januar 2025. Arbeidet utført av faglært tømrer (familiemedlem). Baderomsvifte er byttet desember 2025.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nyoppføring. Byggfirma Magnar Larsen A/S. 2008.

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 16.09.2024: Bjørbekk Elektro. Montering av elbillader i carport.

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: 16.09.2024: Bjørbekk Elektro. Montering av elbillader i carport.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet baderomsinnredning i januar 2025. Arbeidet utført av faglært tømrer (familiemedlem).

---

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

Nei

---

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?

Nei

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?

Ja

Beskriv: Fuktskade foran kjøleskap/fryser på kjøkken fra tidligere eier. Det er noen små sår og avskalling i ringmur. Tre fliser ved døren i utvendig bod som har sprekker.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sveagata 4, 3733 Skien (gårdsnr. 300, bruksnr. 3775): Det er søkt om bruksendring, og riving av eksisterende del av bygg, og oppfølging av nytt bygg. Det er også søkt om bruksendring fra enebolig med hybelleilighet til tomannsbolig.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0055/26

enova

Energiattest



Adresse **Sveagata 11C, 3733 SKIEN**	
Dato for energimerking **22.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262281**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **24046001**
Gårdsnummer **300**	Bruksnummer **1961**
Seksjonsnummer **3**	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 **2008**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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 **181,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **191,78 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 191 kWh**



Sveagata 11C, 3733 SKIEN

Detaljering

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



Sveagata 11C, 3733 SKIEN

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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

VEDTEKTER FOR SAMEIET SVEAGATA 11

1. Formål

Sameiets navn er Sveagata 11 og består av 3 boligseksjoner.

Eiendommen gnr. 300 bnr. 1961 i Skien kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31.

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal .

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Sameierbrøken er basert på seksjonenes innbyrdes verdi.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass i garasjeanlegg til personer som ikke er seksjonseiere.

3. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførsel av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

4. Styret

Styret består av 3 medlemmer, hvorav 1 formann og 2 styremedlemmer som velges på sameiermøtet for ett år av gangen. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Formannen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som vedlikehold av fellesanlegg, vedlikehold av fellesarealer. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige à konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis kvartalsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av den lokale huseierforening med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 7.

7. Mislighold

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 28.

ambita

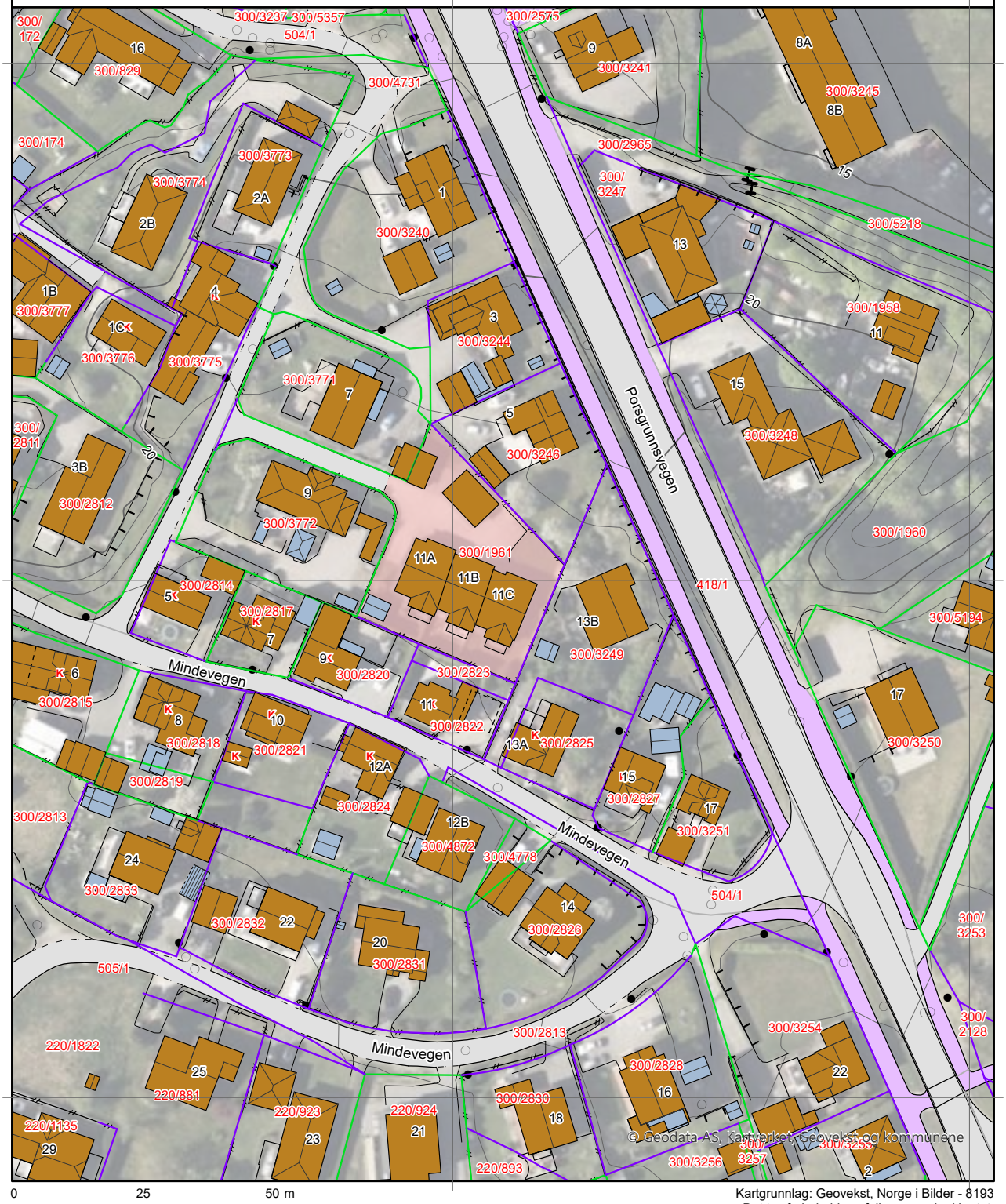
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/1961/0/3

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.2.2026



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: 4003/300/1961/0/3

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.2.2026



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

Tegnforklaring



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/481460/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-26 12:09
Side 1 av 9

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601101417
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
988807141	SKIEN KOMMUNE BYUTVIKLINGSAVDELING	Henrik Ibsens gate 2, 3724 SKIEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
983651445	LARSEN MAGNAR BYGGFIRMA AS		Postboks 2509, 3702 SKIEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0806	300	1961

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0806	300	1961	0	1	80 / 240	Boligseksjon	Ja	Nei
0806	300	1961	0	2	80 / 240	Boligseksjon	Ja	Nei
0806	300	1961	0	3	80 / 240	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 481460 Tinglyst: 22.06.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Returneres til:

DNB NOR EIENDOM
P.B 68
3901 PORSGRUNN

Fødselsnr./Org.nr.:
Ref. nr. 61011031

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1 – 4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0806	Skien	300	1961		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
983 651 445	Byggfirma Magnar Larsen A/S	1/1

3. Begjæring

S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[5]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	80	B	13				25				37				49			
2	B	80	B	14				26				38				50			
3	B	80	B	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

Sum tellere: 240 = nevner: 240

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
Skien 2/5-11	× Magnar Larsen × Dan John

1/3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer a

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål.
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendommen

h) ☒ hver boligsseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligsseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- **a)** Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
- **b)** Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
- **c)** Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen (Skal ikke følge med til tinglysing)
- **d)** Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- **e)** Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styrret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Stiklestad 4/5-11	x x	

2/3

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering [8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	F.nr.	Snr.
300	1961		

0806 **Skien kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
14/6-2011	Skien kommune Teknisk sektor Kari D. Gundersen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer,. Hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB= samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner..

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

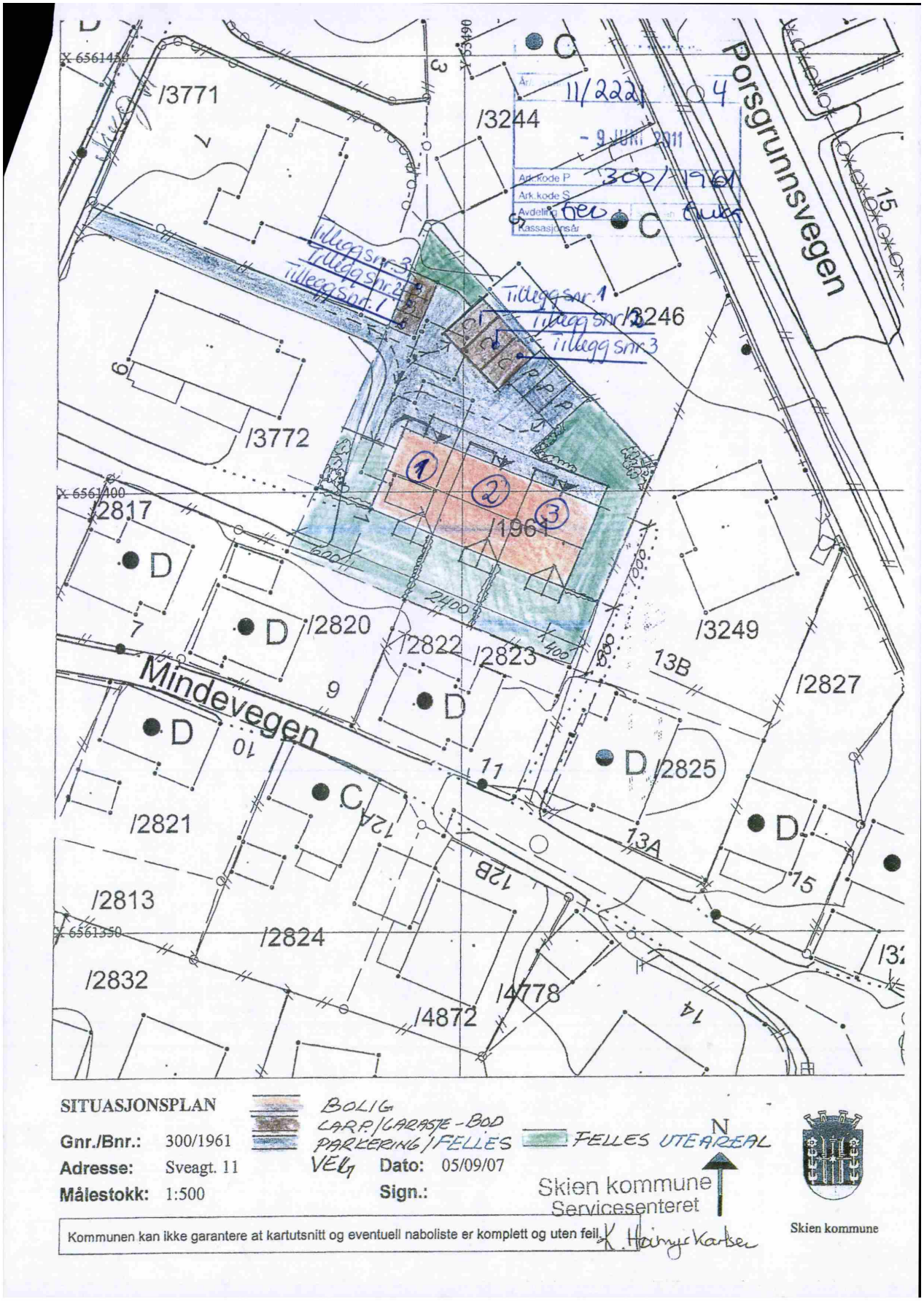
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

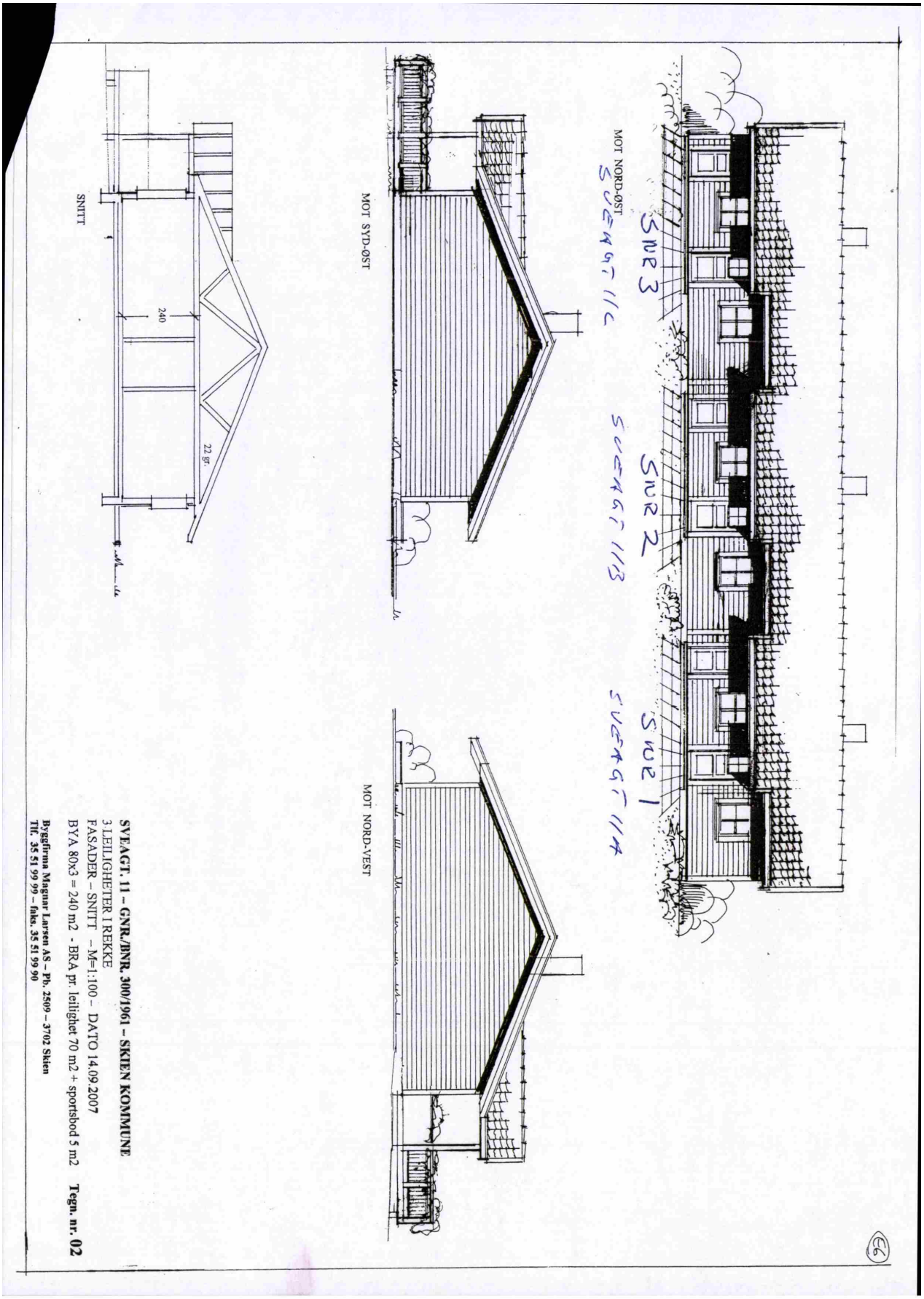
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
Skien 7/5-11	x

x

3/3


Porsgrunnsvegen
Mindevegen
/3771
/3244
/3246
/3772
/2817
/1961
/2820
/2822
/2823
/3249
/2827
/2825
/2821
/2813
/2824
/2832
/4778
/4872
11/222
- 9 JUNI 2011
300/1961
Tillegg snr.1
Tillegg snr.2
Tillegg snr.3
SITUASJONSPLAN
Gnr./Bnr.: 300/1961
Adresse: Sveagt. 11
Målestokk: 1:500
BOLIG
CARP/GARASJE-BOD
PARKERING/FELLES VEG
FELLES UTEAREAL
Dato: 05/09/07
Sign.:
N
Skien kommune
Servicesenteret
Kommunen kan ikke garantere at kartutsnitt og eventuell naboliste er komplett og uten feil
Skien kommune



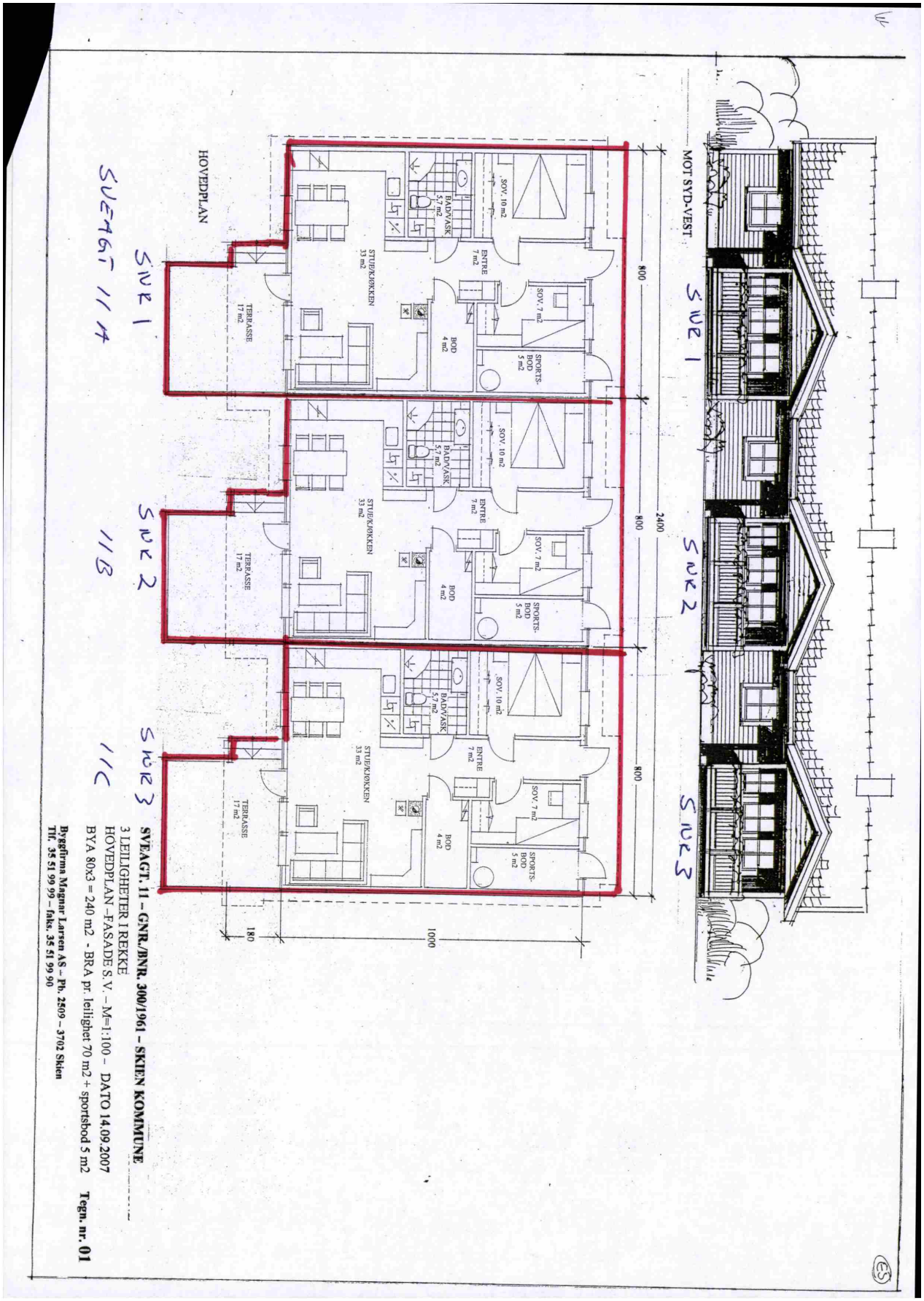
SVEAGT. 11 – GNR./BNR. 300/1961 – SKIEN KOMMUNE

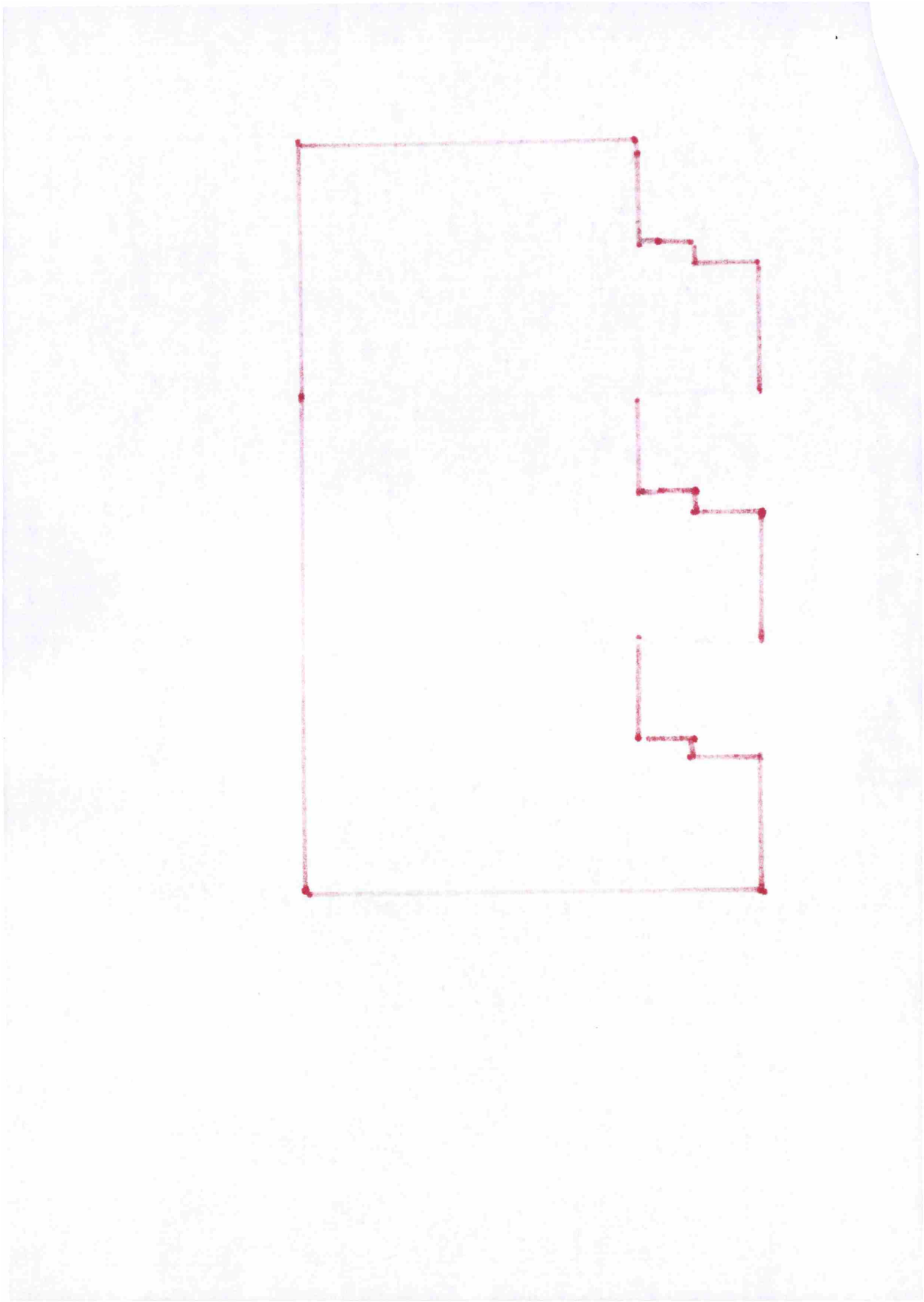
3-LEILIGHETER I REKKE

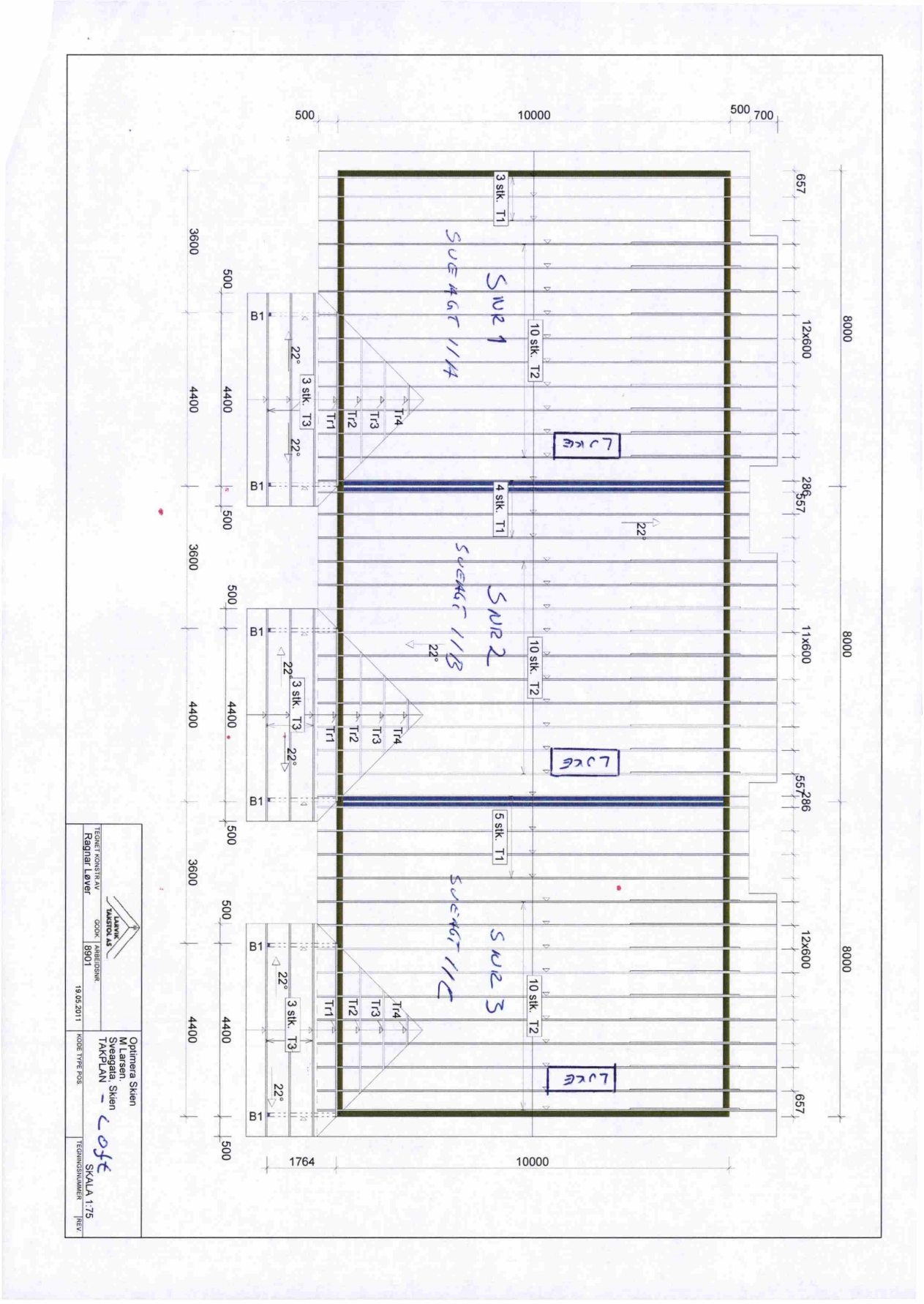
FASADER – SNITT – M=1:100 – DATO 14.09.2007

BYA 80x3 = 240 m2 - BRA pr. leilighet 70 m2 + sportsbod 5 m2 **Tegn. nr. 02**

Byggfirma Magnar Larsen AS – Pb. 2509 – 3702 Skien
Tlf. 35 51 99 99 – faks. 35 51 99 90


HOVEDPLAN
MOT SYD-VEST
SVEAGT 11 4
SVK 1
SVK 2
SVK 3
11B
11C
SVEAGT. 11 – GNR./BNR. 300/1961 – SKIEN KOMMUNE
3 LEILIGHETER I REKKE
HOVEDPLAN -FASADE S.V. – M=1:100 – DATO 14.09.2007
BYA 80x3 = 240 m2 - BRA pr. leilighet 70 m2 + sportsbod 5 m2
Tegn. nr. 01
Byggfirma Magnar Larsen AS – Pb. 2509 – 3702 Skien
Tlf. 35 51 99 99 – faks. 35 51 99 90
ENTRE 7 m2
SOV. 10 m2
BAD/VASK 5,7 m2
STUE/KJØKKEN 33 m2
SOV. 7 m2
BOD 4 m2
SPORTS-BOD 5 m2
TERRASSE 17 m2
SPORTS-BOD 3 m2
800
2400
1000
180



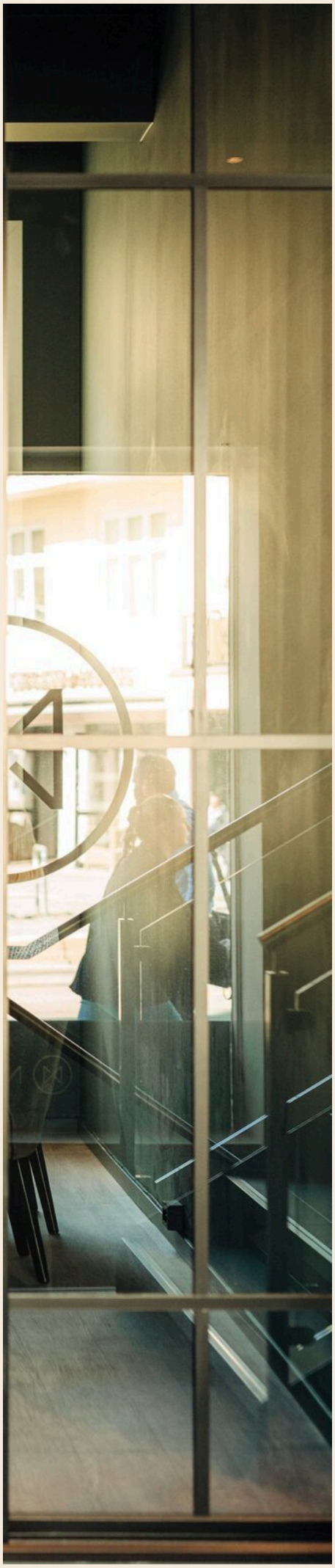

500
10000
500
700
3 stk. T1
10 stk. T2
4 stk. T1
5 stk. T1
B1
22°
3 stk. T3
Tr1
Tr2
Tr3
Tr4
Snø 1
Snø 2
Snø 3
Luke
657
12x600
286
557
11x600
8000
3600
4400
1764
Optimera Skien
M.Larsen
Sveagata, Skien
TAKPLAN - Luke
SKALA 1:75
Ragnar Løver
8901
19.05.2011

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.

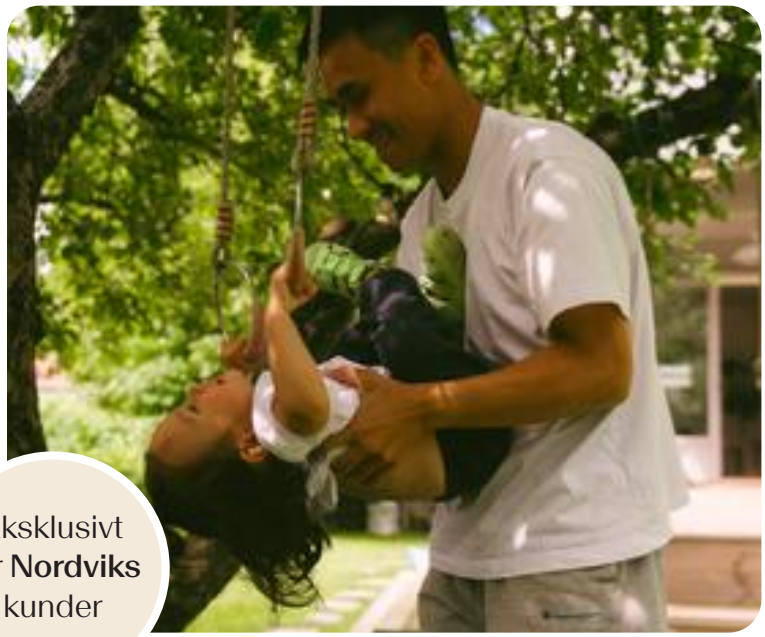


Torggata 8, 3724 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

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: 24-0055/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sveagata 11C 3733 SKIEN
Matrikkel: Gnr 300, bnr 1961, snr 3 / Gnr 300, bnr 1961 (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:

Jonas Pettersen

Eiendomsmegler
Telemark Eiendomsmegling AS
pettersen@nordvikbolig.no
464 58 071